MIRABELLI

COMENTO DELL'ULTIMO CAPOVERSO DELL' ART. 687 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

1886

UCCHI..I

GIUSEPPE MIRABELLI

OMENTO DELL'ULTIMO CAPOVERSO DELL'ART. 687 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

ELLE LIBERAZIONI E CESSIONI DI PIGIONI, E FITTI NON ANCORA SCADUTI, FATTE SENZA FRODE, NON ECCEDENTI IL TERMINE DI TRE ANNI, E DELLE CESSIONI DEI FRUTTI NATURALI, RISPETTO AI TERZI.

ELLE LIBERAZIONI E CESSIONI DI PIGIONI E DI FITTI NON ANCORA SCADUTI PER UN TERMINE MAGGIORE DI TRE ANNI RISPETTO AI TERZI.

(*Estratti dal* Dritto e Giurisprudenza)

Anno II. N.ri 2, 5, 7 e 10

NAPOLI 1886
EDITORE FEDERICO CORRADO
Sette Dolori 37

Commento dell'ultimo capoverso dell'articolo 687 del codice di procedura civile.

L' ultimo capoverso dell'articolo 687 del codice di procedura civile non cessa di suscitare varie ed opposte opinioni nella scuola e nei tribunali, e n'è tuttavia il tormento per le conseguenze, che l'una piuttosto che l'altra interpetrazione produce e nel diritto dei contendenti e nell' armonia delle diverse parti della legislazione dello Stato.

Intendiamo dimostrare, che questo capoverso, completato nella sua espressione secondo la logica del dritto, non arrecando alcuna modificazione al numero settimo dell' articolo 1932 del codice civile, ne regoli solo l' esercizio in modo conforme alla economia del giudizio di espropriazione e di graduazione; onde debbe riguardarsi come un progresso nell'ordine dei giudizii.

Quest' affermazione può parere *ardita*, ma preghiamo chi legge a sospendere il suo giudizio, finchè non abbia sott' occhio tutto il nostro ragionamento.

L'articolo 686 del codice di procedura civile dice così:

« La vendita all' incanto trasferisce nel compratore soltanto i dritti, che appartenevano su i beni immobili al debitore spropriato ».

Segue immediatamente l' articolo 687 soggetto delle svariate interpetrazioni.

« Le locazioni fatte dal proprietario precedente *sono efficaci* anche contro i nuovi proprietari, purchè abbiano data certa anteriore alla *notificazione* del precetto, senza pregiudizio di ogni dritto che il locatore si fosse riservato per il caso di alienazione.

La locazione non è mantenuta se sia fatta in frode. La frode si presume se il fitto sia inferiore di un terzo a quello risultante da perizie o da locazioni precedenti.

Il pagamento dei fitti, o dei canoni anticipati non si può opporre al compratore, salvo che sia fatto in conformità della consuetudine locale. »

Facciamo un'osservazione preliminare. Se il venditore, che è il debitore espropriato, trasferisce nel compratore soltanto i diritti che gli appartengono, qualora il compratore all' asta pubblica dovesse assomigliarsi in tutto al compratore volontario, rispetto alle locazioni ed alle anticipazioni delle pigioni, e de' fitti, ed al surrogatario nelle ragioni dei creditori ipotecarii, nei quali subentra per virtù del pagamento fatto, o che farà loro del prezzo e degl'interessi, per qual ragione sarebbesi scritto l'intero articolo 687 in continuazione dell'articolo 686?

La risposta, che si presenta spontanea, si è, che o l'articolo 687 abbia inteso *espressamente* dichiarare l'identità del dritto del compratore all' asta, rispetto alle locazioni ed alll' anticipazione dei fitti, con quello del compratore volontario e dei creditori iscritti, o pure abbia voluto fare un' eccezione al contenuto nel codice civile, od in quello di procedura a favore del compratore all'asta.

Or, che questa seconda risposta sia la vera appare dal contenuto del detto articolo 687.

Le eccezioni nel favore del compratore all'asta sono tre.

A. Le locazioni fatte dal debitore di data posteriore alla trascrizione del precetto sono inefficaci rispetto all' espropriante ed ai creditori, sieno o pur no ipotecarii: Art. 2085 cod. civ.

Per contrario, il compratore all'asta pubblica non è *tenuto* a rispettare le locazioni di data certa, posteriori non alla *trascrizione*, ma alla *notificazione* del precetto, le quali nel suo rapporto sono reputate *inefficaci* (1).

B. L'acquirente volontario non ha dritto d'impugnare, che di sola *simulazione fraudolenta*, le locazioni aventi data certa anteriore all'alienazione, secondo i modi probatorii stabiliti dal diritto comune.

Per contrario, il compratore all'asta pubblica può impugnar di *frode* le locazioni anche sincere, se i fitti siensi a disegno scemati, e si presume la frode, se il fitto sia inferiore di un terzo a quello risultante da perizia o da locazioni precedenti.

C. Il compratore volontario deve rispettare le *cessioni* e le *liberazioni* dei fitti, e delle pigioni di data certa anteriore all' alienazione, non eccedenti tre anni; e per qualunque durata, se sieno trascritti gli atti anteriormente alla trascrizione del contratto di alienazione: Art. 1932 n. 7 e 1942.

---

(1) La ragione di questa eccezione non pare *giuridicamente* giustificabile.

I creditori, dopo la trascrizione del precetto, per la quale i frutti naturali e civili si debbono distribuir loro unitamente al prezzo dell' immobile, acquistano lo stesso diritto, ed hanno lo stesso dovere.

Per contrario, al *compratore non possono* OPPORSI le anticipazioni delle pigioni, ad eccezione di quelle, che siensi fatte secondo la consuetudine locale.

Il che *equivale* a dire, che il compratore all'asta abbia diritto ad esigere dal conduttore del fondo i fitti da lui anticipati al precedente proprietario, non conformemente alla consuetudine locale, ed abbia diritto ad esigerli, perchè rappresentano la parte corrispettiva degl' interessi, che unitamente al prezzo dell' immobile hanno ad essere distribuiti a'creditori.

Però incompleta è la dizione di questa eccezione. O che il conduttore abbia anticipato i fitti, o che di essi ne sia stato liberato ad altro titolo, o che sieno ceduti ad un terzo, per il compratore la condizione è identica—Alla parola *anticipazione* bisogna dare per la logica del dritto un ampio significato: la formola ristretta usata dalla legge equivale all' altra, *che non possano opporsi al compratore le liberazioni, e cessioni dei fitti e delle pigioni*.

E qui si noti ancora, che al compratore all' incanto non si *possono* opporre le *anticipazioni*, qualunque sia il numero delle annate anticipate, poichè non vi è alcuna limitazione, trascritti o non trascritti che sieno gli atti, che le contengono.

Uno è il principio. Il compratore deve esigere, in ogni caso, le pigioni e i fitti dal dì della compra, come da questo dì deve pagare gl'interessi del prezzo.

Ed è questa la giurisprudenza *costante* della Corte di cassazione di Napoli. Essa ha riconosciuto nel capoverso dell'articolo 687 un'eccezione fatta nell'interesse del compratore all'asta, senza però che ciò arrechi pregiudizio a' cessionarii ed a'conduttori (1).

Ma questa giurisprudenza non è stata seguita dalla scuola, e da tutte le corti sorelle e chi ha interpetrato il capoverso dell'articolo in un modo, e chi in un altro.

Non poche sono queste interpetrazioni, delle quali alcune paiono evidentemente erronee. Non toccheremo, che di due principali, le quali, secondo noi, offrono materia di una discussione.

Alcuni credono in una gravissima antinomia tra gli articoli 1932, e 1942 del codice civile, e l' ultimo capoverso dell' articolo 687, nella quale siasi incorso per una ragione storica. Questo capoverso, essi dicono, è la riproduzione del capoverso dell' articolo 123 del r. editto ipotecario degli Stati Sardi, ricavato in parte dalla legge di Ginevra, che colpiva di una presunzione di *frode assoluta* il pagamento dei fitti anticipati, e fuori dei termini di uso e dei codici degli Stati Sardi del 1854 e 1859, i quali nell'accogliere quella disposizione di legge, *facevano salvo al con-*

---

(1) Cass. di Napoli 28 maggio 1885 For. it. pag. 1170, 1885; 2 novembre 1877 conforme a molte altre sentenze.

duttore il dritto di ottenere il rimborso sul prezzo con prelazione, o per contributo (1). Come s'introdusse nella nostra legge quella disposizione? Tacciono i lavori preparatorii dei codici. Essa è inconciliabile cogli articoli 1932, e 1942, e se *si volesse rigorosamente applicare, converrebbe dire,* che nemmeno un'anticipazione trascritta fosse efficace di fronte al compratore all'incanto. L'articolo 687 rigorosamente (2) applicato condurrebbe ad annullare le anticipazioni delle pigioni rispetto ai compratori all'incanto, ed a' creditori in caso di espropriazione, riducendosi l'applicazione degli articoli 1932 e 1942 al solo caso di un compratore volontario — Questi ultimi articoli autorizzano in *certa misura,* e con forme determinate, le *anticipazioni*, l' articolo 687 le presume *fraudolente*, presunzione contraria al vero, specialmente se nel momento in cui fossero avvenute le anticipazioni, il locatore non avesse avuto debiti — L'articolo 687 è un errore del legislatore; esso non deve applicarsi.

Non possiamo accettare questa opinione sebbene sostenuta da insigni giuristi.

Se il fondamento dell' articolo 687 fosse quello, che si dice informare l'identica disposizione contenuta nell'editto degli Stati Sardi, e nei due codici, che gli successero, l' antinomia dei principi sarebbe evidente; ma noi dimostreremo, che l'articolo 687 allora, ed oggi, ha la sua legittima giustificazione in un altro ordine d'idee affatto diverso, e che gli articoli 1932 e 1942 possono avere la lora completa esecuzione nella sede della graduazione — Ma, se anche ciò non fosse, gli errori del legislatore sono leggi, ed il giudice deve applicarle, non giudicarle.

La Corte di cassazione di Roma con un diverso ragionamento arriva alle stesse risultanze di coloro, che vogliono considerare l'ultima parte dell'articolo 687 come non scritta.

Questa non fa, secondo la Corte di cassazione di Roma, che regolare i rapporti tra il compratore ed i creditori, e vuol dire, che il compratore debba rispettare le cessioni e le liberazioni delle pigioni conformemente agli articoli 1932 e 1942, col diritto di rivalersene dalla massa, non comprese però in questo diritto di rifacimento le anticipazioni secondo la consuetudine dei luoghi.

Ma chi non vede, che la Corte di cassazione legge a rovescio l'ultima parte dello articolo, e fa dirle l' opposto di quello che essa dice? Se le anticipazioni non *possono opporsi* al compratore, mi par che ciò significhi, che il compratore non debba rispettarle, per cui abbia diritto di esigere le pigioni ed i fitti dal

---

(1) Se si concede il diritto di rimborso al conduttore nella sede della graduazione, la presunzione di *frode assoluta* come principio della disposizione, è impossibile.

(2) Non *rigorosamente*, ma secondo la sua lettera, e lo spirito, che lo informa, va applicato l'articolo; esso non annulla, ma esenta il compratore dal dovere di rispettare tutte le anticipazioni, a qualunque somma ed a qualunque annata si riferiscano. La distinzione tra anticipazioni non eccedenti od eccedenti il triennio, rispetto al contenuto nell'articolo 687, é *puramente* arbitraria.

conduttore, non ostante che costui le abbia già anticipate al locatore. E poi tutto intero l'articolo, ed anche il luogo, nel quale è collocato mostra chiaro, che esso sia inteso (dopo essersi disposto nell'articolo precedente, che il debitore trasmetta al compratore i *diritti* che ha sull' immobile) a sancire quali sieno gli *obblighi* rispetto alle locazioni, ed alle anticipazioni dei fitti, che trasmette al compratore.

Non si fraintenda però l'estensione della eccezione. Dal perchè il compratore deve esigere le pigioni, e i fitti, non ostante che il conduttore ne sia stato liberato, o sieno essi stati ceduti nei modi e nei limiti degli articoli 1932 e 1942, non ne deriva, che i diritti del cessionario o del conduttore restino *annullati*. L' articolo corrispondente dell' editto, e de'codici Sardi del 1854 e 1859, conteneva l' aggiunta, *salvo al conduttore il dritto di ottenere il rimborso sul prezzo con prelazione o per contributo*. Questa clausola è stata soppressa nel nostro articolo 687, come una inutile ridondanza. E da questa clausola contenuta nell' articolo dell'editto, e dei codici posteriori caviamo, che il fondamento dell'articolo, che dava al compratore il dritto di non rispettare le anticipazioni, non fosse la presunzione di frode; imperocchè, se così fosse stato, non si sarebbe concesso al conduttore il diritto del rimborso sul prezzo con prelazione, o per contributo. Il fondamento principale dell'articolo fu quello di non implicare il compratore in una lite, alla quale non avesse interesse, e fare che il conduttore facesse valere i suoi diritti in contraddizione dei veri interessati, nella sede della graduazione.

Ed essendo questo e non altro il fondamento razionale dell'articolo 687, ben dicevamo doversi esso riguardare come un progresso nell'ordine dei giudizii.

Secondo il numero sette dell'articolo 1932, gli atti e le sentenze, da cui risulti liberazione e cessione di pigioni o di fitti, non ancora scaduti, *per un termine maggiore di tre anni*, devono essere trascritti, e son posposti a' creditori, ed agli acquirenti, che hanno iscritto, o trascritto i loro atti anteriormente alla trascrizione degli atti di cessione, o di liberazione delle pigioni e dei fitti.

Le cessioni poi e le anticipazioni delle pigioni e dei fitti non eccedenti il triennio sono preferite a tutt'i creditori, sieno o non sieno iscritti, perchè atti di ordinaria amministrazione, che non offendono notevolmente i diritti dei terzi (1).

---

(1) Questa opinione non è pacifica, perchè alcuni ritengono, che i creditori iscritti anteriormente alla data delle cessioni, e delle liberazioni non eccedenti il triennio, non ne possono essere offesi. Non è questo il nostro avviso, poichè gli atti di di ordinaria amministrazione, fondati su di una ragionevole previdenza, e che soddisfacciano ai bisogni comuni della vita, non possono essere vincolati in modo, che se ne impedisca l'uso o si soggettino a forme, che costringono i contraenti a fornirsi dei certificati della Conservazione delle ipoteche sita in ogni capoluogo di provincia.

La Corte di cassazione di Napoli è stata costante in ritenere, che

Il giudizio di espropriazione incomincia col pignoramento dell'immobile e dei frutti, che si opera mercè la trascrizione del precetto: questo pignoramento produce l'effetto, che il debitor pignorato non possa più alienare nè l'immobile nè i frutti di esso, sieno questi naturali o civili, i quali si debbono unire al prezzo di vendita per distribuirsi ai creditori: succeduta la vendita, al prezzo, invece dei frutti, si uniscono gl' interessi dovuti dal compratore, che fa suoi i frutti. Le cessioni e le liberazioni delle pigioni e dei fitti fatte prima della trascrizione del precetto, non eccedenti il triennio, continuando ad avere la loro efficacia, diminuiscono la somma dei frutti, che debbono aggregarsi al prezzo, e qualora eccedessero il triennio, scemano la somma dei frutti nel solo rapporto dei creditori, che hanno iscritto i loro crediti posteriormente alla trascrizione degli atti di cessione e di liberazione. Può nascere dunque il conflitto tra i cessionarii e i liberati delle pigioni e dei fitti, e tutt' i creditori, se le pigioni ed i fitti fossero stati rimessi o ceduti per un triennio, e se eccedono il triennio, tra i cessionari ed i liberati ed i soli creditori iscritti posteriormente alla trascrizione degli atti di cessione e di liberazione. Ed i veri interessati in questo conflitto, anche avvenuta la vendita, sono i creditori: imperocchè, se da un lato il compratore dovesse rispettare le cessioni e le liberazioni delle pigioni e dei fitti, dovrebbe essere fatto indenne sul prezzo da lui dovuto, e dall'altro i creditori vedrebbero questo prezzo scemato in loro danno (1). E le quistioni, che possono sorgere non son poche: diamone qui un saggio.

L'atto di cessione e di liberazione è vero o falso nel suo stato materiale?

La data certa precede o succede alla trascrizione del precetto?

È simulata, o è sincera la cessione o la liberazione?

La cessione o la liberazione non eccedente il triennio è preferibile a tutti i creditori, o solo a coloro che abbiano iscritte le loro ipoteche posteriormente agli atti di cessione o di liberazione?

---

le cessioni e liberazioni delle pigioni e de' fitti non eccedenti il triennio, anteriori alla trascrizione del precetto, debbono essere rispettate da tutt'i creditori, ancorchè anteriormente iscritti, e a questa giurisprudenza è conforme quella della Corte di Cassazione di Roma, 1 febbraio 1879, 5 maggio 1885, quella dello Corte di Cassazione di Firenze 29 agosto 1877, Annali Vol. XI, sebbene questa abbia mutata opinione con la sentenza de' 5 giugno 1885, For. it. vol. 9, nelle sole considerazioni; perchè bene fu annullata la sentenza, che obbligava il compratore a rispettare le anticipazioni del fitto, e quella di Torino 9 settembre 1884, For. it. vol. 9 pag. 1194.

(1) Non credo, siavi alcuno, il quale giunga a sostenere, che se il compratore all'asta dovesse rispettare le cessioni delle pigioni e dei fitti conformemente agli articoli 1932 e 1942 del codice civile, non avrebbe facoltà di rivalersene sul prezzo, che non ancora ha soddisfatto. La Corte di Cassazione di Napoli nella sentenza de' 7 novembre 1880, For. it., 1884, pag. 79 la ritiene come cosa non controversa.

Una cessione o una liberazione di fitti e di pigioni eccedenti i tre anni non trascritta è nulla, o è riducibile al triennio?

E se è riducibile, da qual tempo deve cominciare a computarsi la riduzione?

Non ostante la trascrizione del precetto, può operarsi efficacemente la trascrizione della cessione o della liberazione di data certa anteriore alla trascrizione del precetto?

Quali sono i creditori, che hanno iscritto i loro crediti prima, e quali dopo la trascrizione del precetto?

Se le cessioni son fatte a diverse persone, ciascuna non eccedente tre annate, ma cumulate sono di un termine maggiore, son tutte efficaci senza trascrizione?

Quistioni son queste di fatto e di diritto, che difficilmente son promosse nel giudizio di espropriazione: imperocchè, se il debitore pignorato continui ad essere l' amministratore, il conduttore non sarà da lui molestato per le anticipazioni a lui stesso già fatte, e il conduttore continuerà a pagar le pigioni ed i fitti a chi sieno stati ceduti; e se gli vien sostituito un estraneo amministratore, costui con prudente consiglio non si impiglierà in tali liti, senza espresso mandato dei creditori, de' quali l' interesse può esser diverso.

Ma nascendo queste quistioni, qualora offrissero difficoltà, il giudice seguirebbe l'ottimo consiglio di dare provvedimenti provvisionali, inviandone l'esame diffinitivo nella sede della collocazione in contraddizione di tutti gl'interessati.

In effetti, a che fare le più minute indagini per scovrire, a modo d'esempio, la simulazione fraudolenta, se sia riducibile o inefficace la cessione, oltre il triennio, e rispetto a qual creditore debba prevalere la cessione o la liberazione, se tutti i creditori, potendo essere soddisfatti, non abbiano interesse a veder promosse simili quistioni? E non solo sarà opportuno, ma talvolta sarà una necessità imperiosa sospendere ogni esame definitivo, segnatamente quando è a decidersi della preferenza tra cessionarii di pigioni e di fitti, e conduttori liberati dal pagamento e tra creditori iscritti, se pure il creditore iscritto anteriormente alla trascrizione della cessione o della liberazione non sia contento di una semplice dichiarazione di dritto, o di un provvedimento provvisionale.

Avvenuta la vendita, il compratore immettendosi nel possesso dell'immobile, farà naturalmente al conduttore l'ordine di pagargli le pigioni o i fitti dal dì della vendita, e se vi furono cessioni di essi o liberazioni, le quistioni sorgeranno. Supponiamo, che non vi fosse l'ultimo capoverso dell' art. 687, il compratore non assumerà certo il peso della lite, che non lo riguarda: imperocchè, se egli ha comprato l'immobile senzachè le condizioni della vendita gli avessero imposto il peso di rispettare le cessioni delle pigioni e dei fitti, o le loro liberazioni senza diritto di rivalersene sul prezzo, egli come ogni compratore volontario avrebbe diritto a dedurle dal prezzo, che non ancora è stato distribuito ai creditori, e che egli non ha ancora pagato. E se può cessarel' azione di garentia, quando il compratore si lascia condannare con una sentenza passata in giudicato, senza chiamare in giudizio il ven-

ditore, se questi prova, che ci sieno motivi sufficienti per far respingere la domanda, art. 1497, il compratore all' asta chiamerà in garentia il debitore, ed i creditori iscritti; ai quali fosse stato intimato il bando, e tutti gli altri o iscritti posteriormente od anche non iscritti, che fosser comparsi nella sede della graduazione, perchè assumessero il peso della lite. Se il valore controverso non eccedesse lire 1500, la competenza sarebbe del pretore: altrimenti sarebbe del tribunale, ma come di causa interamente separata da quella della graduazione. Ognuno può far l' analisi di quante istruzioni si dovessero disporre, di quante indagini si dovessero fare, o ripetere, talvolta identiche a quelle da farsi nella sede di collocazione o subordinarsi alla soluzione di esse da farsi in questa sede; l'interesse del compratore di vedere stabilmente definito il suo diritto, le noie, e le inquietudini di tutti i contendenti, e le spese non ordinarie del giudizio per la quantità delle parti, che alla fin fine ricadono a danno dei creditori, sono considerazioni, che si sono affacciate alla mente del legislatore; Il compratore, esposto al pericolo della evizione per diritti reali, che si potessero rappresentare sull'immobile, obbligato a pagare gl'interessi sul prezzo della vendita, dev'esser fatto sicuro almeno della percezione dei frutti, senzachè fosse molestato dalle pretensioni dei conduttori, o dei cessionari delle pigioni e dei fitti. Ad esaminare la legittimità di queste pretensioni sono interessati tutti i creditori, e specialmente gli ultimi in grado. Il termine apposto alla esazione è venuto meno colla vendita all'asta, art. 2040 Cod. civ. e le quistioni che possono sorgere son proprie della sede della collocazione. É vero, che le cessioni e le liberazioni si trascrivono ed i crediti si iscrivono, e nella sede della collocazione si quistiona d'iscrizioni; ma non si può mancare di osservare, che si quistiona di preferenze tra i diversi creditori, e che i conduttori per le pigioni ed i fitti, ed i cessionari di essi sono creditori, e non aventi diritto reale sull'immobile, che costituisca uno smembramento della proprietà di esso, ancorchè sia passato nelle mani del compratore, e si realizza il loro diritto in contante sul prezzo, e sugl'interessi, e che nelle graduazioni è frequente il caso, che si disputi anche delle prelevazioni sul prezzo a favore di chi non sia creditore iscritto.

Pare a noi, che dopo queste osservazioni, non possa notarsi di *audace* novità quello, che abbiamo affermato sin da principio, che l'ultimo comma dell'art. 687 rappresenti un progresso nell'ordine dei giudizii, di due facendone un solo, e col mettere i creditori per pigioni e fitti in diretta contraddizione con gli altri creditori, tolga ogni molestia al compratore. Insomma, l' art. 687 dispone, che il giudizio invece di farsi col garentito (compratore) si faccia con i garanti (debitori e creditori, ai quali non è stato ancora distribuito il prezzo). La nostra interpretazione è conforme a quella, che avea l' art. nell' editto, e nei codici piemontesi, i quali mentre negavano ogni diritto a'conduttori, che aveano anticipato le pigioni od i fitti, contro il compratore, loro facean salve le ragioni del rimborso nella sede della graduazione. Se all'art. 687 si fosse conservata la clausola, *salvo al conduttore il diritto di ottenere il rimborso sul prezzo con prelevazione, o contributo,*

tutte le quistioni della scuola e della giurisprudenza sull' interpretazione di questo art. non sarebbero nate. Questa clausola fu tolta, non per mutare il diritto, ma come soprabbondante.

Conchiudiamo. Il compratore all'asta deve dal dì dell'acquisto esigere le pigioni ed i fitti dal conduttore, sebbene costui sia stato liberato dal precedente proprietario, o sieno stati ad altri ceduti, come da questo dì deve pagare gl' interessi sul prezzo. I conduttori ed i cessionarii hanno diritto di concorrere in graduazione, per rivalersi sulla massa delle somme loro dovute con prelazione, o per contributo, secondo gli articoli 1932, e 1942 del cod. civ., perchè la massa si compone del prezzo sostituito all'immobile, e degl'interessi sostituiti ai frutti. Questa trasformazione della cosa e dei frutti nel loro valore, opera la trasformazione del diritto dei conduttori e dei cessionarii sui frutti in quello sulla massa del prezzo e degl' interessi. È una immediata liquidazione e soddisfazione dei loro crediti, disposta con evidente sentimento di giustizia e di equità.

G. Mirabelli

Delle liberazioni e cessioni di pigioni, e fitti non ancora scaduti, fatte senza frode, non eccedenti il termine di tre anni, e delle cessioni dei frutti naturali, rispetto ai terzi.

1.° *Devono essere resi pubblici per mezzo della trascrizione gli atti o le sentenze, da cui risulta liberazione o cessione di pigioni e fitti, non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni, art. 1932, n.° 7—Le sentenze e gli atti enunciati nell' articolo 1932, sino a che non sieno trascritti, non hanno alcuno effetto riguardo ai terzi, che a qualunque titolo hanno acquistato e legalmente conservato diritti sull' immobile, art. 1942.*

2.° Non essendovi altri articoli di legge sulla materia, che imprendiamo a trattare, studiamone minutamente le parole ed il significato.

Liberazione di pigioni e fitti.

Liberazione ha più largo significato di *anticipazione*: essa comprende e il pagamento anticipato fatto dal conduttore al locatore od a persona autorizzata a riceverlo dal locatore medesimo, dall' autorità giudiziaria, o dalla legge, art. 1237, 1241 e seguenti, ed ogni altra maniera, colla quale si possa estinguere l' obbligazione, come per esempio, la *remissione anche gratuita,* art. 1279.

Cessione di pigioni e fitti.

Essa comprende non solo la cessione, di cui è discorso nell' articolo 1538, mediante *prezzo*, e la *gratuita*, ma anche la giudiziale, come l' assegno in pagamento sancito dall' articolo 619 del codice di proc. civ. e la delegazione, che il locatore faccia al suo creditore, accettata dal conduttore e dal creditore delegatario, art. 1271 Cod. Civile.

Fitti e pigioni non ancora scaduti.

La liberazione e la cessione di pigioni e fitti non ancora *scaduti* entrano nella previsione di questo articolo. Le pigioni ed i fitti scaduti costituiscono un dritto di credito ordinario, che va regolato secondo le norme comuni.

Per un termine maggiore di tre anni.

Se il termine è minore di tre anni non entrano nella previsione di questo articolo, ossia non si debbono trascrivere.

Le liberazioni, e le cessioni *risultanti da atti e da sentenze.*

Atto è voce generale che comprende tanto il testamento, quanto ogni atto tra vivi, sia a titolo oneroso che gratuito.

Chi volesse paragonar questo articolo con quelli della legge belgica, e francese, ne osserverebbe le gravi differenze dalla legge belgica, e le lievi dalla francese, e la maggior precisione di dettato dell'italiana, della belgica e della francese.

Ed innanzi tutto, mentre la legge belgica e la francese soggettano a trascrizione i fitti e le pigioni di non *meno di tre anni*, la legge italiana vi sottopone i fitti e le pigioni per un *termine maggiore di tre*; sicchè le liberazioni e le cessioni di tre annate di fitti e pigioni non si debbono trascrivere.

L' art. 1901 del progetto del codice civile italiano, presentato dal ministro Pisanelli al Senato del Regno, nel n.° 6, sottoponeva a trascrizione la liberazione e la cessione delle pigioni e dei fitti per *un termine maggiore* di un anno; la frode solita a praticarsi e non facile a scovrirsi dei locatori in danno principalmente dei creditori fu la ragione più efficace per determinare il Ministro a ridurre ad un solo anno la esenzione della trascrizione. Ma questo termine parve alla Commissione del Senato troppo stretto, e tale da creare un vincolo vessatorio di soverchio a carico del locatore, senzachè da altro canto apparisse ben dimostrata la convenienza di sommettere all' obbligo della trascrizione le cessioni di fitti e di pigioni trascorrenti il breve limite di un anno. Pei quali riflessi il termine oltre l' anno fu elevato dalla Commissione a quello maggiore di tre anni (art. 1957). Così terminò la sua relazione il Commissario senatore Vacca, e così statuisce del pari la legge francese del 23 marzo 1855 (art. 2 n.° 5).

La legge belgica priva assolutamente di ogni valore giuridico rispetto ai terzi le cessioni delle pigioni e dei fitti, e le stesse anticipazioni non risultanti dall' atto di locazione di qualunque durata, mentre il codice italiano, seguendo la legge francese, riconosce l' efficacia giuridica, rispetto ai terzi, delle cessioni e delle anticipazioni da qualunque atto risultanti, non eccedenti il triennio.

Continuiamo lo studio dei testi.

L' articolo 1942 dichiara, che l' atto o la sentenza di liberazione, o di cessione *finchè non sia trascritto, non ha alcun effetto riguardo ai terzi, che a qualunque titolo hanno acquistato e legalmente conservato diritti sull' immobile,* cioè riguardo agli acquirenti ed ai creditori ipotecarii, perchè i creditori chirografrii non hanno alcun *diritto* sull' immobile.

Mettendo dunque in relazione il contenuto dell' articolo 1923 n.° 7 con quello dell' articolo 1942 se ne cava questo, che le libe-

razioni, e le cessioni delle pigioni e dei fitti non ancora scaduti risultanti da atti o solo da sentenza, per un termine non maggiore di tre anni, sono efficaci rispetto a tutti, ancorchè sieno essi acquirenti o creditori ipotecarii, e che eccedendo questo termine sono efficaci solo rispetto agli acquirenti, ed ai creditori ipotecarii, che abbiano trascritto o iscritto i loro titoli posteriormente alla trascrizione dell' atto, ed a'creditori chirografarii.

3.° Non pertanto si è creduto da alcuni, che i creditori ipotecarii iscritti anteriormente agli atti di liberazione o di cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine non maggiore di tre anni, abbiano diritto di farli dichiarare inefficaci per il tempo posteriore alla trascrizione del precetto, fondandosi sugli articoli 411, 444, 1966, e 1967, n.° 2, e 2065 del codice civile, e così ragionano:

L' ipoteca si estende alle accessioni dell' immobile ipotecato: sono accessioni dell' immobile i frutti naturali ed i civili. Il dritto ipotecario si comincia ad attuare col sequestro giudiziale operato colla trascrizione del precetto, dalla data della quale i frutti si debbono insieme al prezzo dell' immobile, come suoi accessorii, distribuire fra i creditori nella sede della graduazione. Questo dritto *preesistente* del creditore ipotecario non può essere offeso in nessuna guisa da liberazioni, e da cessioni di pigioni o di fitti fatte posteriormente alla iscrizione dell' ipoteca. Il proprietario dell'immobile ipotecato, conservando il dritto di amministrazione e di godimento, può liberare il conduttore dall' obbligo delle pigioni e dei fitti, e può cederli ad altri, ma queste liberazioni e cessioni hanno il loro effetto, finchè non si metta in movimento il dritto ipotecario, colla trascrizione del precetto. Da questo momento le liberazioni e le cessioni perdono ogni efficacia rispetto al creditore, e si hanno come non fatte. Il creditore ipotecario deve rispettare la locazione di nove anni, ancorchè succeda alla iscrizione della sua ipoteca; perchè essendo questo atto di mera amministrazione non offende nessun suo diritto, o l' offende lievemente, stantechè ai frutti naturali del fondo si sostituiscono i frutti civili. Ma le liberazioni e le cessioni delle pigioni e dei fitti diminuiscono la massa dei valori da distribuirsi fra i creditori, diminuzione che può render incapiente il creditore ipotecario, tanto più, che secondo il codice civile italiano son dovuti collo stesso grado ipotecario del capitale gl' interessi, successivi alla trascrizione del precetto sino al pagamento, i quali se da un lato accrescono la massa passiva, debbono trovar dall'altro accresciuta l'attiva coll'aggregazione dei frutti dal dì della trascrizione del precetto. E si aggiunge ancora, che non si possa confondere l'azione mobiliare competente al cessionario delle pigioni e dei fitti coll'azione immobiliare su i medesimi, considerati, come sono, immobili dopo la trascrizione del precetto. E da ultimo non si manca di far osservare, che così si eviterebbe la frode, non sempre facile a scovrirsi, di più cessioni, fatte a persone diverse ciascuna non eccedente i tre anni che, cumulate, offenderebbero sensibilmente il diritto ipotecario, e si metterebbe oltre a ciò l'armonia con le disposizioni relative all' anticresi, ed al diritto del compratore all'asta, stabilito nell'art. 687 del codice di proc civ.

4. Ma coloro, che così argomentano pare, che obbliano il nuovo principio contenuto nell' art. 1597 confermato dall' lart. 2085, e le conseguenze da esso regolate dal n. 7 dell' art. 1932, e dall'articolo 1942 a riguardo dei creditori ipotecarii.

Il codice italiano, seguendo in ciò tutt' i codici moderni, si è dipartito, in grazia dei bisogni ordinarii della vita sociale, dell' agricoltura e dell' industria, dalle inflessibili conseguenze, che il diritto romano traeva dalla essenza personale del contratto di locazione. Il *ius ad rem*, che da esso promana, condusse i giureconsulti romani a stabilire, che la locazione non trasferendo alcun dritto sulla cosa locata, nè potendola seguire presso il terzo, si sciogliesse, in caso di alienazione, tranne patto in contrario fatto coll'acquirente. Invece il codice italiano nell' articolo 1597 ha sancito il principio opposto, che se il locatore vende la cosa locata, il compratore è tenuto a stare alla locazione, quando questa sia di data certa anteriore alla vendita; e ciò che si stabilisce formalmente per il caso di vendita, si accomuna ad ogni specie di trasmissione di proprietà a titolo particolare, onde la massima: *successor singularis tenetur stare colono* (1). Il nuovo proprietario, invece di godere la cosa personalmente, o per mezzo di altri, secondo sua volontà, è obbligato a far godere la cosa locata al conduttore, subentrando in tutt' i diritti dell'alienante, come se egli fosse stato il diretto ed immediato locatore.

5.° Allorchè il fondo dal debitore sia *ipotecato*, costui non perde la proprietà di esso, e il conseguente diritto di disporne, di amministrarlo, e di goderlo. Nel caso di disposizione, l' ipoteca segue il fondo presso il nuovo possessore, nel caso di amministrazione e di godimento, esplicato mercè la locazione, i creditori ipotecarii anteriori alla medesima debbono rispettarla. È questo il contenuto degli articoli 2085, 1972 e 1942 — Solo dal dì della trascrizione del precetto, operante il sequestro giudiziale dell'immobile, il debitore non può più alienare nè la proprietà nè i frutti, nè far locazione senza autorizzazione del tribunale: onde i creditori tutti, sieno o non sieno ipotecari, debbono rispettare il fatto compiuto, cioè, le locazioni non eccedenti nove anni anteriori alla trascrizione del precetto, perchè costituiscono atti di mera amministrazione fatti nel tempo, in cui avea il debitore la facoltà di amministrare, senza limiti, la cosa ipotecata.

La determinazione del prezzo della locazione è condizione essenziale di questo contratto, art. 1583. Ed i creditori non possono impugnare, salvo il caso di frode, e il prezzo convenuto, ed il *tempo* del pagamento. Ed in quanto al *tempo* del pagamento, la legge non mette altro limite, che quello derivante dall'art. 1932. Ond'è, che il locatore può farsi *anticipare* le pigioni ed i fitti per un termine non maggiore di tre anni, ed il conduttore al creditore iscritto anteriormente alla locazione, che volesse impugnar le anticipazioni fatte senza frode, sol perchè pregiudizievoli

---

(1) Quello, che secondo il diritto romano era eccezione per il Fisco, è divenuto regola nel codice civ. italiano.

al suo dritto preesistente d'ipoteca, risponderebbe sul fondamento dei testi di legge sopra indicati, che se esso è tenuto a rispettar la locazione, deve rispettarne tutt'i patti, con i quali è stata stipulata, e che tra i patti del contratto vi è quello dell'anticipazione.

6.° Gli articoli 411 e 414 non sono a proposito invocati per combattere questa conseguenza, che deriva dal nuovo principio: *successor singularis tenetur stare colono.*

I frutti sono immobili finchè non sieno raccolti o separati dal suolo, dice l'articolo 411; ma qui non si tratta di frutti naturali, il cui godimento è del conduttore.

I frutti civili sebbene non sieno il prodotto del fondo, ne rappresentano l'equivalente, e reputandosi accessorii di esso, come i frutti naturali, si appartengono al proprietario del fondo, dice l'articolo 454; ma se l'alienante ha esatto i frutti civili dal suo conduttore, non esistendo più nel suo patrimonio questo diritto, non può trasmetterlo al nuovo proprietario, il quale deve rispettare e la locazione ed i patti della medesima, per la ragione che *successor singularis tenetur stare colono.*

7.° L'articolo 2065 non dispone quello, che si dice disporre: esso è scritto nell'interesse di tutt'i creditori, sieno chirografarii, sieno ipotecarii, per sancire, che dal dì della trascrizione del precetto, il debitore non possa alienare i frutti, il cui valore si unisce al prezzo del fondo, per distribuirsi fra i creditori; ma qui non si tratta di alienazione di frutti posteriore alla trascrizione del precetto, ma di anticipazione di fitti o di pigioni avvenuta anteriormente al dì della trascrzione, e l'articolo dice, che al prezzo del fondo si unisce il valore dei frutti, de'quali al debitore è proibita l'alienazione, non di quelli, che ha, prima, legittimamente alienati.

7.° Non rimangono che gli articoli 1966 e 1967, i quali estendono l'ipoteca agli accessorii del fondo, onde non si possono distrarre in danno del creditore ipotecario — Ma questo principio, così assolutamente scritto, deve mettersi in relazione coll'altro principio eziandio assoluto, che le locazioni non possono essere impugnate anche dai creditori anteriormente iscritti, ciò che conduce al dovere di rispettare le anticipazioni dei fitti e delle pigioni costituenti patto delle locazioni. E la conciliazione di questi due principii, che soddisfano due bisogni della vita sociale, ha formato il tormento delle scuole, della giurisprudenza e dei legislatori. Diremo della storia di queste opinioni, di questa giurisprudenza, e delle legislazioni, che han risoluto il problema. Per ora, a non interrompere il filo del nostro ragionamento, ci limitiamo a far osservare, che il codice italiano lo ha sciolto, col sancire gli articoli 1932 e 1942, sotto il titolo della trascrizione.

Il creditore ipotecario ha diritto al prezzo del fondo ipotecato, de' suoi accessorii; ma finchè non eserciti egli, questo suo diritto, mercè la trascrizione del precetto, od altri per lui, il debitore continuando ad essere il proprietario del fondo, ne dispone, lo amministra e lo gode.

La preferenza tra il creditore ipotecario, e gli aventi causa

del debitore, per pigioni e fitti per un termine maggiore di tre anni, è determinata dall'anteriorità della iscrizione e della trascrizione, dice l'articolo 1942. Dunque, per argomento a *contrario sensu*, l'anteriorità della iscrizione non può determinare la preferenza del creditore ipotecario anche rispetto al conduttore, che ha estinto il suo debito in una misura non maggiore di tre annate. E questo argomento a *contrario sensu* è potente, quando sia confortato dalla ragion della legge e dall'armonia dei principii.

Gli atti di mera amministrazione, come sono le locazioni non eccedenti nove anni, e le anticipazioni delle pigioni e dei fitti in una *misura ordinaria*, qual è quella non maggiore del termine di tre anni, non possono essere precarii e dipendenti dal tempo, in cui il creditore mette in esercizio il suo diritto ipotecario. La loro validità non debbe esser subordinata ad una condizione di annullamento, che inceppa, senza grave nocumento del creditore, l'azione amministrativa del debitore. La locazione non eccedente i nove anni, le anticipazioni dei fitti e delle pigioni non eccedenti i tre anni diminuiscono il valore del fondo, e dei suoi accessorii; ma il creditore ipotecario, allorchè esamina il valore del fondo da ipotecarsi, è posto in sull'avviso. Egli deve tener ragione, nella estimazione, non pure del valore intrinseco e commerciale del fondo, ma anche delle *possibili diminuzioni* derivanti dalle locazioni, e dalle anticipazioni dei fitti e delle pigioni. È sempre il debitore che ne riceve il detrimento, non il creditore; imperocchè, quando il debitore ha bisogno di ricorrere al credito, nel valutarsi il fondo, che vuolsi dare in ipoteca, deve patire, che si abbia come ragione di scemamento del valore di esso, la possibilità di una locazione e di un'anticipazione delle pigioni o dei fitti, che egli potrebbe fare validamente dopo la costituzione d'ipoteca. La *misura* dell'anticipazione dei fitti e delle pigioni da rispettarsi, e perciò da potersi *a priori* calcolare come ragione di diminuzione del valore dell'immobile, ha dato luogo a discussione, e le legislazioni non sono concordi a determinarla, chi tenendo fisso lo sguardo all'interesse dei creditori, come la napolitana, e chi a quello dei locatori, come la belgica e più la francese e la italiana.

Il dritto del creditore ipotecario, con ipoteca convenzionale, non viene offeso dalle anticipazioni non eccedenti tre anni fatte posteriormente all'ipoteca, perchè, messo il creditore in sull'avviso dalla legge, ha dovuto tenerne ragione nella valutazione del fondo — Potrebbero averne danno i creditori con ipoteca legale o giudiziale, ma anche costoro essendo avvertiti dalla legge del valore de' fondi, possono premunirsi contro queste eventualità, se la solvibilità del debitore lo consente.

8°. Il codice italiano ha dato un passo più innanzi.

Il locatore diventa creditore del conduttore dei fitti e delle pigioni; questo diritto di credito è commerciabile, come ogni altro diritto mobiliare. Se il locatore può farsi anticipare dal conduttore, validamente, anche rispetto al creditore ipotecario anteriormente iscritto, tre annate di fitti e di pigioni, deve valere lo stesso diritto anche nel caso, che il locatore si faccia da altri

che non sia il conduttore, anticipare le tre annate di fitto o di pigione, cedendogli le sue ragioni. Nel primo caso vi è estinzione del debito, mediante pagamento fatto direttamente dal debitore al creditore, nel secondo vi è estinzione subbiettiva, che' sostituisce un creditore ad un altro: sicchè nel patrimonio del debitore, allorchè avviene la trascrizione del precetto, il suo credito per pigioni e per fitti nell'uno e nell'altro caso si trova estinto. Il codice italiano ha pareggiato i due casi, seguendo l'esempio della legge francese: imperocchè tanto nell'uno, che nell'altro caso, la condizione ipotecaria è identica, e dall'altro lato si dànno maggiori agevolazioni al locatore, il quale può aver bisogno di moneta sia per i suoi bisogni di famiglia, sia per invertirla al miglioramento de' suoi fondi, sia per pagamento di lievi debiti suoi.

9.° Allorchè vi è stata liberazione di pigione e di fitto, il conduttore, la cui obbligazione è estinta, non ha azioni a sperimentare. Egli, se è molestato dopo la trascrizione del precetto, dal sequestratario giudiziale, o da un creditore qualunque, opporrà, come eccezione, il seguito pagamento, e se gli è stata intimata una cessione, egli la farà conoscere all'attore; sicchè la controversia sarà fatta tra il cessionario e il creditore ipotecario, o il sequestratario. É vero, che in questo secondo caso l'azione è personale mobiliare, perchè si tratta della riscossione di un credito; ma è vero pure, che il cessionario non pretende i frutti naturali del fondo, che non essendo ancoraraccolti o separati da esso, sono immobili, come sue accessioni: egli domanda il pagamento della pigione e del fitto già alienati a suo favore, prima che il precetto fosse stato trascritto, ed alienati validamente, come cosa mobiliare, e di cui la proprietà si era già trasmessa al cessionario. La trascrizione del precetto può sostituire una finzione giuridica ad un'altra, può far ritenere, che le pigioni ed i fitti sieno considerati, come immobili anche qnando sieno stati riscossi e versati nella cassa del sequestratario giudiziario, ma non può giungere fino a distruggere l' alienazione legittimamente consentita di cose mobiliari, sottratte definitivamente al dominio del locatore, tostochè si è accolto il nuovo principio *del rispetto a' diritti personali*, anche in caso di alienazione, quando derivino da atti di mera amministrazione.

La identità tra i frutti civili, ed i frutti naturali considerati come *partes fundi*, abbiam detto, che sia di una finzione giuridica, ma le finzioni giuridiche non possono estendersi oltre la ragione del bisogno, che le ha fatte ammettere.

10.° Si è avuta gran paura del caso, che il locatore faccia più cessioni de' fitti e delle pigioni, le quali cumulate eccedessero le tre annate e delle quali non si giungesse a scovrire la frode. Se si dovessero tutte rispettare, la condizione del creditore ipotecario verrebbe gravemente offesa. Ed è stata tanta la paura di questo pregiudizio, che si è creduto potersi verificare, che un siffatto argomento ha avuto non poca efficacia a far mutare giurisprudenza alla Corte di cassazione di Firenze. E pure, minutamente esaminata la cosa, a noi pare, che sia immaginario il pregiudizio, che possa derivare a' creditori del

caso di più cessioni, ciascuna non eccedente il termine di tre anni.

Se le cessioni son fatte alla stessa persona, gli atti, che le contengono, si reputa, che ne formino un solo, essendo un indifferente giuridico, che le cessioni si comprendano in uno o più atti. È la cosa ceduta, è il numero delle annate che occorre riguardare per misurarne la efficacia, non il numero degli atti, che le comprovino.

Se sono fatte a persone diverse, ma si riferiscono alle medesime annate, è quistione di preferenza fra esse, che è determinata dall'anteriorità dell'intimazione al conduttore, o dell'accettazione con atto autentico.

Se poi si riferiscono ad annate diverse e successive, le quali riunite eccedono il termine di tre anni, rispetto ai creditori ipotecarii, non possono certo avere efficacia, che per il solo termine di tre annate. Importa poco, che il locatore abbia fatto cessione con atti o contemporanei o successivi a persone diverse di un numero di annate, che sommate eccedano il numero di tre anni. La legge non impone altro dovere ai creditori che di rispettare le cessioni di tre annate di fitti o di pigioni, e non più: estendere il dovere loro a riconoscere tutte le cessioni contenute in atti diversi, e fatte a persone diverse, eccedenti cumulativamente tre annate, è contrario allo spirito ed alla lettera della legge; poichè il locatore compie un atto di ordinaria amministrazione, quando cede tre annate di fitti e di pigioni; ma se ne cede un numero maggiore, o con lo stesso atto, o con atti diversi, o alla stessa persona, o a persone diverse, queste circostanze meramente accidentali non possono mutare il fatto reale, che il locatore non abbia più fatto un atto di amministrazione.

Chi pensa diversamente tien conto dei rapporti del cedente e del cessionario, non di quelli, che sorgono dalle diverse cessioni rispetto ai terzi. Ne' reciproci rapporti tra cedente e cessionarii, le cessioni fatte a persone diverse non delle identiche annate, ma delle successive, debbono tutte avere il loro effetto; ma nel rapporto dei creditori, queste cessioni fatte a persone diverse di annate successive, che riunite eccedono il termine di tre anni, non costituiscono che atti di disposizione di più di tre annate, onde si debbono ridurre a soli tre anni.

11. L'armonia, che credesi ristabilire, tra gli effetti dell'anticresi, e quelli delle liberazioni e cessioni di pigioni, e fitti è cosa impossibile, perchè questi contratti son diversi, ed hanno effetti diversi. L'anticresi è modo di pagare un debito con gl'interessi mercè la trasmissione nel creditore del dritto di far suoi i frutti dell'immobile, mentre la cessione delle pigioni e de' fitti è la trasmissione del diritto di credito, che il locatore ha contro il conduttore per le annate non ancora scadute; e la liberazione è l'estinzione di un obbligo. L'anticresi, contratto proprio dell'infanzia sociale, niente affatto giovevole al miglioramento dei fondi, e spesso usurario, proscritto nella legislazione Austriaca e del cantone di Vaud, tenuto a sospetto in quella dell'impero Germanico, e nel dritto canonico,

non ha effetto rispetto ai terzi, e terzi son tutt' i creditori ipotecarii *anteriori* e *posteriori* alla data del contratto di anticresi, mentre per contrario la liberazione o cessione del credito delle pigioni e dei fitti è riguardata come ogni altra liberazione o cessione di credito, anzi con favore maggiore, salvo il dovere di pubblicarla laddove ecceda il termine di tre anni nei rapporti coi terzi. L'anticresi è affine alla cessione dei frutti naturali, che il fondo non ancora ha prodotto; mercè la quale si trasmette il dritto a farli propri, se nasceranno, e nella misura, che nasceranno, diritto, che non può avere alcuna efficacia rispetto ai terzi, al pari dell'anticresi. Ed è questa la ragione, per la quale si è disciplinata a riguardo dei terzi la materia della cessione dei soli frutti civili, e non di quella dei frutti naturali.

12. Nè l' interpretazione diversa da quella, che noi ammettiamo, concilia le discordanze, che alcuni credono ravvisare tra gli articoli 1932, 1942 del codice civile, e l' articolo 687 del codice di procedura civile. Questa discordanza non c' è: poichè, coll'apertura del giudizio di graduazione rendendosi esigibili i crediti a termine, i cessionarii delle pigioni e dei fitti ed i conduttori per le liberazioni ottenute debbono esperimentare i loro diritti nella sede della graduazione, dove si distribuisce non solo il prezzo, ma gl' interessi di esso dovuti dal compratore; i quali interessi rappresentano le pigioni o i fitti estinti dal conduttore, o dal locatore ad altri ceduti. L' articolo 687, come abbiamo altrove dimostrato, è un progresso nell' ordine dei giudizii; imperocchè invece di concedersi al cessionario delle pigioni e dei fitti il dritto di proseguirne la riscossione direttamente dai conduttori, costringendo il compratore a rimborsarsi del loro valore nella sede della graduazione, si è voluto evitare un circolo di azioni, mettendo i cessionarii in diretta contraddizione dei creditori, che sono i veri interessati, negando loro ogni azione contro il compratore, ed il suo conduttore, ed invece concedendo il diritto di esser essi collocati sul prezzo e gl'interessi.

E quello, che diciamo del cessionario, è da applicarsi al conduttore, che ha anticipato i fitti e le pigioni, le quali dal dì della vendita spettano al compratore, a cui deve pagarle, salvo a farsene rivalere nella sede della graduazione sul prezzo e sugl'interessi di esso, con prelevazione, o per contributo, secondo il contenuto degli articoli 1932, e 1942 del codice civile.

13. A compimento della trattazione ci resta a dir la storia della controversia nella scuola, nel foro e nelle legislazioni.

Ne' paesi di Europa, nei quali era ricevuta la dottrina romana intorno allo scioglimento delle locazioni, in caso di alienazione, la quistione non poteva nascere per cagione dell'applicazione rigorosa degli effetti dei diritti personali, ma ne' paesi dove fu ammesso il principio opposto, non tardò a moversi dubbio intorno al valore delle anticipazioni delle pigioni rispetto al nuovo acquirente. *Voet* nel commento al libro XIX tit. *2. loc. cond.* si propone questa quistione: « *Posito statuto, quod successor particolaris stare tenetur locationi, merces etiam futuri temporis ei solvencta est, licet conductor in antecessum jam solvisset locatori?* E risponde di sì, perchè, se il compratore, il legatario, l'usufruttuario per effetto dell'acquisto secondo la natural ragione avrebbero a percepire i frutti, se non fosse stato dato questo PRIVILE-

gio al conduttore, è cosa equa che almeno si abbiano ciò, che fa le veci dei frutti, la mercede. E ciò era stabilito per il caso speciale, che il fisco fosse venditore, L. *ult. ff. de jure fisci*: è giusto però, continua a dire il Voet, che il conduttore abbia l'azione d'indebito contro il locatore per essere restituite le anticipazioni.

14. Sotto l'impero dell'art. 1743 del codice francese, nel quale venne consacrato il principio, *successor singularis tenetur stare colono,* seguito dai codici Est. 1672, Par. 1658, Alb. 1750, Nap. 1589, la quistione di valore giuridico delle anticipazioni delle pigioni e dei fitti rispetto agli acquirenti, ed ai creditori ipotecari venne vivamente discussa nelle scuole, e fu da esse e dalla giurisprudenza variamente risoluta. Limitandoci al caso della denunzia di un pegnoramento del fondo locato, che produceva la immobilizzazione dei frutti per riunirsene il valore al prezzo del fondo, e farne una massa sola divisibile *ad normam juris* tra i creditori, la decisione della validità o della invalidità delle anticipazioni e più delle cessioni, secondochè si tenea ragione più dell'interesse dei locatori e conduttori, che dei creditori, o viceversa, era feconda di gravi inconvenienti. Non vi era termine definito per la durata delle locazioni. Se le medesime per tutta la loro durata avessero dovuto essere rispettate dai creditori, se le anticipazioni delle pigioni, e dei fitti e le loro cessioni dovessero avere un eguale rispetto anche dopo che fosse stato il pignoramento denunziato, il credito ipotecario avrebbe avuto una profonda ferita. D' altro canto, se la denunzia del pignoramento operasse la inefficacia delle locazioni, delle anticipazioni, e delle cessioni, qualunque ne fosse il valore, ne sarebbe vulnerata la stabilità dei contratti più usuali della vita. Onde cominciò a farsi in mezzo una dottrina, che cercò di conciliare gli opposti interessi. Le locazioni di lunga durata sono piuttosto atti di disposizione che di amministrazione; esse possono assomigliarsi ad un diritto di usufrutto; le lunghe anticipazioni, e le cessioni sono piuttosto dei prestiti. Ma anche in questo ordine d'idee sorgeva la quistione, quando la locazione avesse a considerarsi come un atto di semplice amministrazione, l'anticipazione e la cessione di quante annate di mercede non dovessero reputarsi prestiti mascherati. La giurisprudenza pigliava argomenti più dal fatto che dal dritto per la decisione delle cause; vi era una lacuna nella legge, che gl'interpetri di essa non potevano riempiere con una certa sicurezza e stabilità di principii.

15. La legge napolitana de' 29 decembre 1828 sulla Espropriazione fu la prima a stabilire sul proposito regole precise.

Le locazioni di data certa anteriori alla trascrizione del pignoramento non eccedenti nove anni debbono essere rispettate da tutt' i creditori; se li eccedono, possono essere impugnate con azione di rescissione o di riduzione dai creditori iscritti ed incapienti sul prezzo dell'immobile. Le cessioni dei fitti e delle pigioni debitamente intimate od accettate da' conduttori diventano di niun effetto dal dì, che sia denunziato il pignoramento al conduttore. Art. 22. I creditori debbono menar buone al conduttore le anticipazioni fatte al locatore di due annate per i fondi rustici, e di una per gli urbani, purchè risultassero da titolo di data certa

anteriore al precetto di pagamento e fossero convenute nell' atto di locazione. Però se i creditori rimangono coperti dal prezzo di valutazione degl' immobili, essi dovranno rispettare le anticipazioni fatte al debitore, qualunque ne sia la somma: benvero delle annate di rendita mancante dovrà tenersene ragione per esser rimborsate all'aggiudicatario. Art. 24. Dunque, secondo questa legge, non si teneva ragione dell'anteriorità della iscrizione dei creditori per farne derivare la efficacia o l'inefficacia delle anticipazioni. I conduttori non erano obbligati, nella conclusione del contratto di locazione, ad andar rovistando ne' registri della Conservazione delle ipoteche, se vi fossero o pur no ipoteche iscritte. — Tutt'i creditori dovevano menar buone al conduttore due annate per i fondi rustici ed una per gli urbani; e se fossero stati soddisfatti tutt'i creditori ipotecari, il conduttore per le altre annate era preferito a' creditori chirografari. Però i reddenti (per diritti reali immobiliari, come l' enfiteusi) non aveano diritto a bonificazione delle corrisposte anticipate, se non per una sola annata, e sempre che il pagamento risultasse di data certa anteriore al precetto di pagamento, salvo però quanto erasi disposto nell'ultima parte dell' art. 24.

16. Seguì la legge belgica de' 16 dicembre 1851 di più ampie proporzioni, essendo intesa a dare pubblicità al trasferimento, ed alla dichiarazione de'diritti immobiliari.

L' articolo 1.° di detta legge dispose, che dovessero essere trascritte le locazioni eccedenti nove anni, e quelle anche di minor durata *contenenti quietanze di almeno tre anni di pigione.*

Che se le locazioni non fossero trascritte, ne sarebbe ridotta la durata uniformemente all'art. 1429. E l' art. 45 aggiunge, che le locazioni contratte di buona fede dopo la costituzione dell'ipoteca saranno ancora rispettate: tuttavolta se son fatte per un termine, che eccedesse i nove anni, la durata ne sarebbe ridotta conformemente all'articolo 1429 del codice civile.

Si era proposto di completare l'articolo primo con un paragrafo così conceputo: « Sarà lo stesso delle quietanze separate e degli atti di cessione, o di trasferimento, che importassero ISOLATAMENTE O CUMULATIVAMENTE, *liberazione anticipata, e alienazione di almeno tre anni di pigione* (1) ». Ma questa proposizione non fu ammessa. « Bisogna guardarsi, diceva M. Lelievre a nome della Commissione, di legittimare, con una disposizione formale, delle stipulazioni che non offrono che delle occasioni di contratti quasi sempre affetti da dolo in pregiudizio dei terzi. Parent pag. 375. Il relatore pensava, che i pagamenti anticipati fatti posteriormente alla locazione non potessero essere opposti ai terzi, ed invocava all'appoggio di questa opinione la dottrina degli autori e della giurisprudenza, che tendeva a far considerare l'alienazione dei frutti, e degli arretrati incapace a poter conferire un diritto reale, ma solo un diritto personale a favore del cessionario. Ma la giurisprudenza, sulla quale fondavasi il relatore,

---

(1) *Isolatamente o cumulativamente:* **queste due parole non si trovano nell'articolo del codice italiano, essendosi reputate una soprabbondanza.**

non era così decisiva, come egli credeva, stantechè, come fa osservare Martou, n. 42 del suo commentario sulla legge belgica del 1851, una moltitudine di scrittori e di arresti decidevano, che le cessioni ed i pagamenti anticipati fatti dal conduttore al locatore, fossero, in massima, opponibili ai terzi sia che fossero fatti nel momento dell'atto di locazione, e in virtù di una clausola di quest'atto, sia che avessero luogo posteriormente. I creditori ipotecari ed i terzi acquirenti non erano ammessi ad impugnarle che quando vi fosse frode tra il locatore, e il conduttore ed il cessionario, secondo i casi.

Non pertanto non tardò a sorgere la quistione, se i creditori iscritti anteriormente alla locazione potessero impugnare le quietanze di pigioni anticipate per un termine minore di tre anni contenute in un atto di locazione. Ma la Corte di Cassazione di Bruselle de'30 novembre 1854 (Paricrisie, 1855, 1, 51), ritenne la negativa sul fondamento dell'art. 1 della legge chiarito dall'art. 45, il quale, se si limita a dichiarare il dritto dei creditori ipotecari anteriormente iscritti a domandar la riduzione delle locazioni eccedenti i nove anni, volevasi distendere anche alle locazioni contenenti quietanze di meno tre anni di pigione, perchè l' articolo 1.° della legge eguagliava le une alle altre locazioni.

Questo arresto approvato da *Martou* (tom. 11, p. 116 n. 117), non va pienamente a sangue di *Laurent,* n.° 238 Vol. 30, Droit Civil, il quale crede, che l' art. 1 non prevede questo caso, dovendosi, secondo lui, giudicarlo secondo il dritto comune. Ma qual'è questo diritto comune? Il dritto comune, egli risponde, si è che un debitore gravato d'ipoteche non possa fare che gli atti ordinari di amministrazione e di godimento. Ma quì sorge la quistione, fino a quale misura l' anticipazione della pigione deve aversi come atto ordinario di amministrazione e di godimento? Egli se ne rimette all'arbitrio prudente del giudice. Non possiamo approvare questa opinione, la quale rende incerta la validità di questi atti, incertezza, che la legge ha voluto evitare. *Laurent* ne fa una quistione di fatto da decidersi secondo l' uso dei luoghi, e la capienza dei creditori ipotecari, la quale naturalmente non può essere con piena cognizione esaminata, che nella sede della graduazione.

17. La legge francese sulla Trascrizione de'23 marzo 1855 nell'articolo 2.° impose la trascrizione degli atti e delle sentenze contenenti quietanza o cessione di una somma equivalente a tre anni di fitto, o di pigione non scaduta. Non richiese dunque che l'anticipazione fosse contenuta nello stesso atto di locazione, ed estese l'obbligo della trascrizione eziandio alle cessioni.

Anche sotto l'impero di questa legge è surta la quistione, se ai creditori ipotecari anteriormente iscritti potessero opporsi le anticipazioni e le cessioni delle pigioni non scadute non ecedenti tre annate, e la scuola e la giurisprudenza si è divisa.

18. In Italia, la scuola rappresentata dal *Paoli,* dal *Giorgi,* dal *Luzzati,* dal *Gabba,* dal *Saredo,* dal *Mattirolo,* dal *Cuzzeri,* e dal *Gargiulo,* dissenzienti il *Cesano,* il *Fichina* ed il *Ricci,* riconosce nel creditore ipotecario il dovere di rispettare le liberazioni, e le cessioni delle pigioni non eccedenti tre anni, purchè fatte senza frode.

La giurisprudenza della Corte di cassazione di Roma, come appare dalle sentenze 1° febbraio e 24 luglio 1877, Foro. it. 1877, 1° febbraio 1879, 5 maggio 1885, For. it. detti anni, si è sempre pronunziata per l'opinione accettata dalla quasi unanimità della scuola.

La giurisprudenza della Corte di cassazione di Napoli nelle tre sentenze dei 5 luglio 1879, 15 marzo 1881, e 7 gennaio 1884, For. it. detti anni, ha accettata la stessa dottrina.

La Corte di cassazione di Torino, che dal 1877 in poi aveva accolta l'opinione della minoranza della scuola, con sentenza dei 9 settembre 1884 For. it. 1884, l'ha poi mutata, accostandosi a quella delle due Corti di Roma e di Napoli.

E ciò dopo che la Corte di cassazione di Firenze, la quale nel 29 agosto 1877 erasi pronunziata contro i creditori ipotecari, con sentenza dei 4 giugno 1884, For. it. 1884, pag. 881, mutava giurisprudenza.

Una sentenza del tribunale di Vicenza aveva condannato il compratore all'asta a rispettare un'assegnazione giudiziaria di pigioni per il tempo posteriore alla vendita.

L'art. 687 del codice di procedura civile, il quale vieta di opporsi al compratore all'asta le anticipazioni delle pigioni, e tanto più le cessioni di esse, imponeva alla Corte di cassazione di cassar la sentenza: l'assegnatario non avea altro diritto, che di presentarsi nella sede della graduazione per far valere in contraddizione di tutt'i creditori interessati le sue ragioni.

Ma la Corte, invece di avvalersi di questa ragione, ne disse un'altra, che il compratore, essendo subentrato nel dritto dei creditori ipotecari, non potesse essere offeso da cessioni nate posteriormente.

Della giurisprudenza della Corte di cassazione di Palermo non possiamo dir verbo, perchè non ci è venuto fatto di averne notizia.

Facendo voti, che le cinque Cassazioni si mettano d'accordo, noi crediamo di aver dimostrato che le liberazioni e cessioni delle pigioni, o dei fitti non ancora scaduti per un termine non maggiore di tre anni, fatte senza frode, prima della trascrizione del precetto abbiano effetto *erga omnes*, compresi i creditori ipotecarii anteriormente iscritti.

19. La legge e noi con essa abbiamo discorso delle cessioni de' frutti civili, ed abbiam taciuto con essa della cessione dei frutti naturali.

E pure i diversi casi della vita, ai quali sorge il bisogno di applicar la legge, impongono agli interpetri di essa, di trattarne, per conoscerne la efficacia o inefficacia rispetto ai terzi.

Domandiamo dunque, se la cessione dei frutti naturali di un immobile sia efficace rispetto agli acquirenti ed a'creditori.

Proudhon nel trattato dell'usufrutto svolgendo questa quistione si esprime così: « Il proprietario di un fondo può vendermi irrevocabilmente i frutti pendenti attaccati al suolo, che dal giorno della vendita rimangono a mio rischio e pericolo, come potrebbe inoltre alienare a mio prò, sia a titolo gratuito, sia a titolo oneroso, i frutti a percepirsi sul suo fondo durante parec-

chi anni, i quali frutti saranno come cose future (art. 1130) l'oggetto di una vendita o di una donazione irrevocabilmente fatta a mio vantaggio, perchè i dritti del proprietario non sono subordinati ad alcuna condizione, che potesse risolvere l' alienazione da lui fatta, n.° 987 ». I successori, eredi, o AVENTI CAUSA, ai quali il proprietario avrà trasmessa la sua proprietà, dopo averne alienato i frutti, saranno obbligati a soffrirne la percezione, perchè succedendo ai suoi diritti, debbono averli, com'egli medesimo li avea, e ricevere la cosa gravata del peso impostole dal cedente a pro del cessionario, n. 965; e nel n. 988 aggiunge: « È dunque una cosa molto certa, che il proprietario possa vendere anticipatamente i frutti del suo fondo, e che l'alienazione è valida anche rispetto ai terzi ».

20. Che il proprietario possa alienare a titolo oneroso o gratuito i frutti naturali di un immobile, sieno pendenti, sia in isperanza *separatamente* dal fondo, e che i suoi eredi debbono rispettarne la disposizione, è ciò, di cui non si può dubitare. Ma non può affermarsi lo stesso dell' efficacia della cessione rispetto ai terzi, che acquistino diritti sull'immobile. Sono immobili i frutti della terra e degli alberi non per anco raccolti o separati dal suolo: essi diventano mobili a misura che sieno raccolti o separati, quantunque non sieno altrove trasportati, dice l' art. 411. Quando le piante o le sementi sonosi con le radici abbarbicate nella terra, *solo cedere rationis est*, dice la l. 11 Cod. de rei vind.; ed è perciò, che *omnes fructus non jure seminis, sed jure soli percipimus*. L. 25 de us. Onde l'art. 444 dichiara, che i frutti naturali appartengono per dritto di accessione al proprietario della cosa che li produce, e gli appartengono, perchè i frutti, come parte dell'immobile, formano un insieme, il quale si scioglie, quando i frutti sono raccolti o separati dal suolo. La cessione dei frutti naturali, considerati come mobili, genera un vincolo giuridico meramente personale, il quale non si trasmette all' avente causa a titolo particolare, salvo un'espressa convenzione, o una disposizione di legge. Ora la legge ha fatto eccezione agli effetti *del jus ad rem* nel solo caso delle locazioni, delle anticipazioni e delle cessioni delle pigioni e dei fitti, sancendo il principio, *possessor singularis tenetur stare colono;* e le eccezioni non si vogliono estendere oltre al caso determinato dalla legge. Deriva da ciò, che le cessioni de'frutti naturali non possono opporsi nè agli acquirenti, nè a' creditori dopo la trascrizione del precetto.

21. La verità sta in mezzo a' due estremi.

I frutti nascono, crescono, e muoiono se non sono separati dal suolo, e la loro morte fa svanire ogni utilità, che da essi proviene.

Per questa loro naturale destinazione, la legge dispone, che i creditori possano pignorare i frutti pendenti come cosa mobiliare, e considera la cessione di essi, come un atto di mera amministrazione: si reputa così, che i frutti pendenti, sebbene non raccolti o separati dal suolo, fossero già raccolti e separati nell'interesse dei creditori pignoranti, e dei cessionari di detti frutti pendenti; la quale finzione giuridica deve continuare ad avere la

sua efficacia anche quando sia avvenuta l'alienazione a titolo particolare dell'immobile, del quale fan parte, e ancorchè siano stati i frutti immobilizzati per effetto della trascrizione del precetto.

E lo stesso diciamo della vendita dei tagli maturi delle selve cedue o di alberi di alto fusto divisi in tagli ordinari, sicchè sieno ad aversi come alienazioni non di una parte sostanziale del fondo, ma *di frutti.* Costituisce questa vendita un atto di mera amministrazione, la cui efficacia rispetto a tutti vien misurata nel tempo, in cui è stata compiuta.

Ma non può dirsi lo stesso della cessione di frutti non ancora nati, fatta separatamente dal fondo; cessione contraria ai sistemi di una buona amministrazione, e che vuolsi allogare più fra gli atti di disposizione, che di amministrazione rispetto ai terzi. Il diritto ceduto di raccogliere o separare dal suolo i frutti, che nasceranno a somiglianza di quello del creditore anticretico è inefficace rispetto ai terzi. Ed è perciò che nè l'una nè l' altra trasmissione è stata sottoposta a trascrizione. È stata invece sottoposta la locazione eccedente i nove anni, riguardata, com'essa è stata, con favore per l'incremento dell'industria e dell'agricoltura, e le cessioni dei fitti e delle pigioni, le quali in una misura determinata *a priori* costituiscono un credito del locatore al pari di ogni altro suo credito.

22. La legge italiana è muta sul proposito: le nostre argomentazioni a favore dell'opinione, che abbiamo espressa son tratte dalle necessità della vita, cui intendesi soddisfare con somiglianti cessioni, dal modo come la legge considera i frutti, e dalla diversa natura degli atti di cessione.

La legge napolitana del 29 dicembre 1828 annullava qualunque cessione di frutti naturali dopo la denunzia del pignoramento dell' immobile.

La legge belgica impone al creditore ipotecario di rispettare le vendite dei tagli ordinari dei boschi cedui, e degli alberi di alto fusto, fatti di buona fede secondo l'uso dei luoghi, salvo ad esercitare il suo dritto sul prezzo non pagato, art. 45; d'onde la scuola belgica ne cava la conseguenza che sia efficace *erga omnes* la cessione dei frutti pendenti, nè discorda la scuola francese.

Adunque possiamo conchiudere, che la cessione dei frutti pendenti, dei tagli ordinari dei boschi cedui, e di alto fusto continui ad essere efficace rispetto agli acquirenti, ed ai creditori anche dopo la trascrizione del precetto, e che cessi di essere efficace rispetto ad essi la cessione dei frutti non ancora nati, e dei tagli dei boschi, e di alberi, che non costituiscano atti di ordinaria amministrazione.

G. MIRABELLI

Delle liberazioni e cessioni di pigioni e di fitti non ancora scaduti per un termine maggiore di tre anni rispetto ai terzi.

1. Se il locatore di un fondo si obbliga di farlo godere al conduttore per un tempo determinato, acquista, come equivalente, il diritto al *prezzo*, che costui si è obbligato pagargli.

Il locatore diventa dunque creditore del conduttore della pigione (1) o del fitto, del quale credito egli ne ha la disposizione, l' amministrazione ed il godimento secondo le norme del dritto comune, che ne regolano l'efficacia e il modo di esercizio.

Se ciò è vero rispetto ai contraenti ed ai loro eredi, non può dirsi lo stesso a riguardo dei terzi, che a qualunque titolo *abbiano acquistato* e *legalmente conservato diritti sull'immobile*, nel solo caso però che le liberazioni e cessioni delle pigioni e dei fitti abbiano una durata maggiore di tre anni. Esse, per aver valore rispetto a costoro, devono essere pubblicate mediante la trascrizione; sicchè la preferenza in caso di conflitto, tra i conduttori liberati dal pagamento delle pigioni o dei fitti e loro cessionarii, e gli acquirenti ed i creditori ipotecarii è determinata dall'anteriorità delle rispettive trascrizioni od iscrizioni.

Ciò appare chiarissimo dai due articoli 1932, 1942 del codice civile italiano (2).

---

(1) Il codice italiano chiama *pigione* la mercede dovuta dall'inquilino delle case, e *fitto* quella dall'affittuario dei fondi rustici.

(2) In altro lavoro abbiamo ampiamente illustrato la voce *terzi*, la quale si adopera nell'art. 1942.

2. Secondo i principii del codice italiano gli atti tra vivi traslativi della proprietà o dei diritti immobiliari si trascrivono, ed i crediti s' *iscrivono*: onde le liberazioni delle pigioni e dei fitti e loro cessioni, come estinzioni, o trasferimenti di crediti, non avrebbero potuto essere soggette a trascrizione. Non pertanto si è considerato che le liberazioni delle pigioni e dei fitti e loro cessioni, quando non sieno di tenue somma, scemano notevolmente il valore del fondo, del quale, come accessorii, *sunt partes*, d' onde la necessità di pubblicarle e farle note agli acquirenti ed ai creditori, e a tutti coloro, che volessero a qualunque titolo acquistare diritti sull' immobile. Le liberazioni, le quali sono un' estinzione di un obbligo personale, e le cessioni, che sono trasferimenti di dritti personali, allorchè eccedano tre anni di fitti e pigioni, sono state assomigliate, per finzione giuridica, ai *diritti reali*, e la preferenza tra i diversi diritti reali, secondo l'art. 1942, è determinata dall'anteriorità della trascrizione o della iscrizione.

3. *Delebecque*, commentando la legge belgica del 16 dicembre 1851, la quale impose la trascrizione dei contratti di locazione contenenti *quietanza di almeno tre anni di fitto*, espresse l' opinione, che i conduttori potessero opporre le loro quietanze trascritte ai creditori iscritti prima e dopo della trascrizione, ritenendo, che scopo della trascrizione delle quietanze fosse quello di far noto ai creditori di avere il debitore scemato, mercè le avvenute anticipazioni delle pigioni e dei fitti non ancora scaduti, il valore dell'immobile ipotecato, affinchè potessero, qualora questo fosse divenuto insufficiente alla sicurezza del loro credito, chiedere un supplemento d' ipoteca, e in mancanza il pagamento del credito, art. 1980. Questa opinione combattuta dal *Martou* fu condannata dalla Corte di cassazione di Brusselle con arresto dei 30 novembre 1854, Pasicrisie, 1855, 1, 51.

Nella seduta del 15 gennaio 1855 del corpo legislativo francese, nella quale fu proseguita la discussione del progetto di legge sulla *trascrizione*, *Duclos* fece notare l' equivoca compilazione dell'articolo terzo, che corrisponde al nostro art. 1942, nel quale non si diceva chiaro, se la trascrizione dell'atto potesse opporsi anche ai creditori anteriormente iscritti o solamente agl' iscritti posteriormente, ma gli rispose *Allard*, che le quietanze posteriori alla iscrizione delle ipoteche, era evidente, che non potessero avere alcun effetto, e che l'articolo terzo tratto dalla legge di brumaio anno VII fosse stato sempre in questo senso inteso.

Non pertanto il *Pont* commentando la legge francese ha espresso la opinione conforme a quella di *Delebecque*, opinione solitaria, non seguita dalla scuola, nè dalla giurisprudenza francese. Presso le Corti di cassazione di Roma, Torino e Napoli si è promossa l'anzidetta controversia, ma tutte queste tre Corti han concordemente definito che le liberazioni e cessioni di pigioni e fitti per un termine maggiore di tre anni fossero preferibili a crediti iscritti posteriormente alla trascrizione di esse, ma vinte dai creditori anteriormente iscritti. Sentenza 1 febbraio 1877, Roma, Foro ital. Rep. voce Loc.; 24 Luglio 1877, Foro ital. 1877, 1025; 9 settembre 1884, Torino, Foro ital. 1884, 1174; 17 gennaio 1884, Napoli, Foro ital. 1884, 1238.

4. La trascrizione delle liberazioni e cessioni dei fitti e delle pigioni eccedenti il triennio non offende, come abbiam veduto, i creditori *ipotecarii,* che abbiano iscritti i loro crediti prima della trascrizione. Ma costoro non possono impugnarle, sol perchè trascritte posteriormente alla loro iscrizione, nella sede di un'esecuzione mobiliare, alla quale procedessero per ottenere il credito.

La Corte di cassazione di Napoli a 9 novembre 1883, causa Colucci, Pepe e Tagliente, stabilì il seguente principio. Ne' giudizii di esecuzione mobiliare non può il creditore opporre la inefficacia di una cessione di pigione per oltre tre anni, sol perchè trascritta posteriormente alla sua iscrizione ipotecaria.

Il diritto del creditore ipotecario fondato sugli articoli 1932 e 1942 del cod. civ. per potersi esercitare bisogna che sia messa in movimento l'azione derivante dall'ipoteca, ai sensi del successivo art. 2076, e che sia seguita la trascrizione del precetto a norma del posteriore art. 2085; di guisachè ove ciò non sia intervenuto, e trattisi di azione meramente personale contro il debitore comune, non sia lecito dire inefficace la cessione, ma solo possa impugnarsi la stessa di simulazione e frode.

5. Si son mosse due gravi quistioni, sulle quali è muto il codice italiano.

Le liberazioni e cessioni di pigioni e di fitti per un termine maggiore di tre anni, non trascritte, son nulle o riducibili?

In qual tempo nasce negli acquirenti e nei creditori il dritto a domandar la nullità o la riduzione, e come questa si opera?

Cominciamo dal dichiarare, che la quistione della nullità o della riduzione delle liberazioni e cessioni non può essere, stando alla lettera della legge, che risoluta uniformemente a quella della nullità o della riduzione delle locazioni eccedenti i nove anni, essendo i numeri 5 e 7, che riguardano e le une e le altre, concepiti nella stessa guisa; e questa osservazione la crediamo necessaria, perchè alcuni degli argomenti della scuola francese non sono da accettare, tostochè la lettera della legislazione francese ed italiana non è all'intutto uniforme.

6. Per la nullità potrebbe argomentarsi così.

I contratti di locazione, gli atti o le sentenze, da cui risulta liberazione o cessione di pigioni e di fitti *non hanno veruno effetto* riguardo agli acquirenti ed ai creditori ipotecarii, finchè non sieno trascritti: art. 1942. Se non hanno *veruno effetto*, ciò importa, che per lo *intero* sono giuridicamente nulli o inesistenti, altrimenti avrebbero *alcuno* effetto, ch'è quello di ridursi le locazioni a nove anni, le liberazioni e le cessioni a tre.

L'art. 1571 stabilisce che le locazioni d'immobili non possano stipularsi per un tempo eccedente i trent'anni; quelle, che venissero fatte per maggior tempo, s'intendono ristrette ai trent'anni computabili dal giorno, in cui ebbero principio. Nulla di simile leggesi negli articoli 1932 e 1942, i quali si limitano a dichiarare, che i contratti e gli atti non trascritti non abbiano veruno effetto.

E pure era una necessità, se fossero riducibili, di far questa dichiarazione, per determinare da qual tempo dovesse computarsi la riduzione, se sin da principio, o pure dal dì, in cui na-

scesse l'interesse dell'acquirente e del creditore, ed in che modo si operasse, tanto più che il codice italiano ha avuto a suo esemplare la legge ipotecaria belgica e francese (1), le quali entrambe sanciscono non la nullità, ma il dritto alla riduzione, nè s'ignoravano le quistioni nate su ciò nella scuola e nel foro. E chi volesse, oltre alla lettera della legge, ed alle osservazioni storiche, aver riguardo alla ragione di essa, la rinverrebbe nella considerazione, che essendo la trascrizione una forma essenziale per determinare la preferenza tra i diversi *aventi diritto* su di un immobile, non convenisse scinderne i contratti ed atti anche per evitare lo sconcio di doversi ricorrere ad altri criterii indipendenti dalla trascrizione, e quasi sempre arbitrarii per determinare se la scissione potesse aver luogo.

Non pertanto la Corte di cassazione di Napoli ha sempre accettata la opinione contraria, sul fondamento dell' art. 1932, il quale stabilendo la trascrizione per gli atti ed i contratti di locazione, di liberazioni e cessioni di pigioni e di fitti eccedenti un certo periodo di tempo, segna il *limite*, oltre il quale la trascrizione sia necessaria.

Se l'atto o la sentenza, per ragion dell' eccesso, dev'essere trascritto nella sua integrità, com'è stipulato, il solo *eccesso* vuolsi avere inefficace, come quello, che solo è necessità che sia trascritto. Deve valere la massima: *utile per inutile non vitiatur*. Beninteso, se la riduzione del contenuto nell'atto non fosse possibile per espressa o tacita volontà delle parti o per la natura medesima dell'insieme del contratto, od atto, si applicano le regole generali del dritto, che non potendo valere il contratto o l'atto per intero, non possa neppur valere per una parte, attesa la sua indivisibilità.

Se nonchè, anche in Italia, si è rinnovata la quistione, che vi è in Francia, se la riduzione dovesse applicarsi alle sole locazioni, e per contro dichiararsi nulle le liberazioni e le cessioni eccedenti il triennio, perchè sospette di frode, se non fossero trascritte.

A noi pare, che questa quistione possibile in Francia, non aveva, nè ha regione di nascere in Italia.

In Francia la legge *espressamente* dichiara *riducibili* le locazioni eccedenti gli anni diciotto, che considera come atti di amministrazione; e tace intorno alla riduzione delle anticipazioni e delle cessioni. Onde è surta la quistione, se questo silenzio della legge sia un obblio non premeditato, una inesattezza di compilazione, o pure usato a disegno per negare alle anticipazioni ed alle cessioni di non meno di tre anni ogni effetto giuridico.

Ma in Italia, già lo abbiamo avvertito, i numeri 5 e 7 dell'art. 1932, relativi alle locazioni ed alle liberazioni e cessioni di fitti e pigioni usano un identico linguaggio, ed entrambi son muti intorno alla nullità, od alla riduzione delle locazioni, o delle liberazioni o cessioni nei limiti in detti due numeri designati.

---

(1) La belgica per le locazioni e per le anticipazioni, la francese per le locazioni, tacendo delle anticipazioni e cessioni.

La risoluzione dunque della quistione non può essere che identica per entrambi i casi.

Ma coloro, i quali vogliono fare una distinzione fra il trapassamento dei limiti delle locazioni e quello delle liberazioni e delle cessioni, si fondano sulla presunzione di frode, della quale per lo più sono effetto le liberazioni e le cessioni.

Ma che s'intende per frode?

La frode è di due maniere: o si simula un atto per far pregiudizio ad un terzo, o pure si fa sinceramente l'atto coll'intendimento di far danno al terzo. Onde, per non uscire dalla specie in esame, si commette simulazione fraudolenta ai creditori ed agli acquirenti, se si finge di avere il conduttore anticipate le pigioni, o i fitti al locatore o di averli questi ceduti ad un terzo, mentre in realtà nè l'anticipazione, nè la cessione ha avuto luogo: si commette poi frode quando l'atto è sincero, ma l'anticipazione o la cessione si è fatta colla coscienza nel locatore, divisa dal conduttore, o dal cessionario, di recar con quest'atto pregiudizio al creditore od all'acquirente.

Se si versi in un atto simulato fraudolentemente, qualunque sia la durata delle annate anticipate e delle cessioni (trascritte, o non trascritte, che esse siano), gli acquirenti ed i creditori hanno il diritto di domandare l'annullamento dell'atto intero. Ma se l'atto è *sincero*, non si può commettere frode in danno degli acquirenti e dei creditori posteriori all' atto, perchè la garentia dei beni del debitore a loro favore comincia dal dì, in cui nasce il loro diritto: ora in questo dì non esistendo più nel patrimonio del debitore la cosa, della quale questi ne ha precedentemente disposto, dessa non ha potuto essere garentia del posteriore acquirente o creditore.

Se dunque l'atto di liberazione o di cessione è anteriore all'acquisto, l'acquirente non può impugnarlo coll' azione rivocatoria: se è posteriore è nullo, perchè non si può esigere, o cedere, quello che si è già ad altri trasferito: i creditori però anteriori all' atto di liberazione o di cessione possono impugnarlo di frode, ma la prova n'è difficile.

La frequenza delle frodi nella doppia maniera, che abbiamo già indicata, e la difficoltà di scovrirla nelle liberazioni e nelle cessioni delle pigioni e dei fitti in pregiudizio dei creditori iscritti ha preoccupato la scuola, la giurisprudenza e la legislazione, come abbiamo altrove precedentemente discorso. Onde la legge napolitana del 1828 ammetteva la efficacia delle anticipazioni di soli due anni fatte nell'atto di locazione ed annullava le cessioni; la legge belgica riconoscea le anticipazioni non trascritte di meno di tre anni fatte nell'atto di locazione annullando le cessioni per qualunque somma e la legge italiana, seguendo la francese, ritiene valide le liberazioni e le cessioni sino a tre anni, e per un tempo maggiore le soggetta a trascrizione. Quando la liberazione e la cessione si debbono trascrivere per avere efficacia rispetto ai terzi, il sospetto di frode viene a scemare, perchè la loro pubblicazione ne dà scienza ai terzi, ed il non eseguire la trascrizione produce l'effetto della loro inefficacia per l'eccesso, come se fossero state fatte per un solo triennio. Chi premedita la frode è diligentissimo ad usare

tutte le forme necessarie a far valere l'atto, e chi neglige di trascriverlo mostrasi piuttosto di buona che di cattiva fede. Adunque coloro i quali opinano, che la trascrizione sia una forma necessaria a rendere efficace solo l'eccesso del novennio delle locazioni e del triennio delle liberazioni e delle cessioni, non possono mettere una distinzione fra le locazioni e le liberazioni o cessioni in quanto alla riduzione del solo eccesso per una triplice ragione: 1. perchè la legge usa l'identica dizione per l'uno e per l'altro contratto, o atto; 2. perchè entrambi sono atti di amministrazione: ai quali si è inteso porre un limite, trapassato il quale, l'eccesso annullandosi, si rientra entro il limite; 3. perchè la mancanza di trascrizione scema piuttosto che accresce il sospetto di frode delle anticipazioni, e delle cessioni eccedenti il triennio, ed è indizio più di buona che di mala fede del cessionario o del conduttore.

La Corte di Cassazione di Napoli ha sempre accomunato la condizione delle locazioni e delle liberazioni e cessioni delle pigioni, riducendone l'eccesso, come appare dall'ultima sua sentenza dei 24 aprile 1885, causa Aulisi e Senise.

7. Ma quando nasce il dritto negli acquirenti e nei creditori a domandar la riduzione?

Come questa si opera?

Dopo la trascrizione del precetto può iscriversi l'atto e la sentenza, da cui risulta la liberazione o la cessione di pigioni o fitti non scaduti oltre il triennio?

Queste tre quistioni dividono la scuola ed il foro.

Agevole è la soluzione della prima quistione. Il diritto a domandar la riduzione nasce, quando sorge l'interesse nell'impugnante.

Nelle alienazioni a titolo gratuito ed oneroso, che sieno trascritte, il dritto nasce nell'acquirente il dì nel quale gli son dovuti, secondo il contratto, i fitti e le pigioni anticipate o cedute.

Rispetto ai creditori *ipotecarii*, che *soli* han diritto a chiedere la riduzione, questo nasce, allorchè l'azione ipotecaria siasi promossa sull'immobile, mediante la trascrizione del precetto, dalla data della quale i frutti civili come, *partes fundi*, si uniscono al prezzo dell'immobile, per essere con esso distribuiti nella sede della graduazione.

Alcuni credono, che dopo la trascrizione del precetto non pure i creditori ipotecari iscritti abbiano diritto a domandar la riduzione, ma anche i creditori chirografarii: imperocchè la trascrizione del precetto, producendo l'effetto di non potersi i frutti civili pignorare con procedimento di esecuzione mobiliare nell'interesse di ciascun creditore, arreca con ciò una profonda modificazione nel modo di esercizio del diritto dei creditori chirografari. Ma si è fatto osservare, che le liberazioni delle pigioni e dei fitti e loro cessioni anteriori alla trascrizione del precetto hanno estinto ogni dritto di credito del locatore verso il conduttore; sicchè i creditori chirografarii non avrebbero avuto il diritto di pignorare colle forme di un'esecuzione mobiliare pigioni e fitti non più dovuti al loro debitore, onde la trascrizione del precetto non può operare nel loro interesse una modificazione nell'esercizio di un diritto, che

prima della trascrizione non avevano. La trascrizione del precetto opera il sequestro giudiziale dei frutti naturali e civili non legalmente alienati e che sieno tuttavia nel patrimonio del debitore, nell'interesse di tutti creditori, sieno ipotecari, sieno chirografari, ma tutti costoro non acquistano nessun nuovo diritto colla trascrizione del precetto: solo è loro vietato di pignorare colle forme di un'esecuzione mobiliare i frutti per farseli attribuire in pagamento dei loro crediti, o distribuirseli in contributo; ed invece questi frutti, qual'accessorii dell'immobile pignorato, si uniscono al prezzo di esso, formandosene una massa sola, per attribuirsi, come un surrogato dell'immobile e dei frutti, nella sede della graduazione secondo le norme tracciate dalla legge nel titolo dei privilegi e delle ipoteche.

8. Più grave è la seconda quistione, del come si opera la riduzione, perchè la legge si tace interamente. Per chiarire la cosa pongasi, che una sentenza abbia assegnato in pagamento al creditore dieci annate di fitto da scadere o pure che queste dieci annate siano state *volontariamente* cedute dal locatore, che il conduttore glie le abbia anticipate. Nel quinto anno succede la trascrizione del precetto. Se si comincia a computare il triennio dal dì della sentenza di assegno o dell'atto di cessione o di liberazione, è chiaro, che essendo scadute non tre, ma 5 annate, tutte quelle che scadono dal dì della trascrizione del precetto debbano formar massa, ma questa opinione non è divisa quasi da niuno; imperocchè a misurar la durata dell'atto o del contratto non si può cominciare nell'interesse di chi crede impugnarlo che nel momento, in cui nasce il suo diritto.

Se si principia il computo dal dì, in cui nasce il diritto a domandar la riduzione, le cessioni e le liberazioni conserverebbero il loro effetto per le tre annate da scadere a cominciare dal dì della trascrizione dell'acquisto, o del precetto.

Vi è un terzo sistema, secondo il quale ogni triennio forma un periodo distinto dall'altro: sicchè, per giudicare della riduzione occorre guardare al periodo del triennio nel quale si trova il godente; il quale periodo si deve compiere intero a beneficio di esso godente. Laonde nel caso proposto, essendo il godente nel secondo periodo al momento che avviene la trascrizione dell'acquisto o del precetto (quinto anno), costui deve avere a suo beneficio quello che sia dovuto sino al sesto anno — opinione questa che rende più favorevole la condizione dei creditori.

La Corte di cassazione di Napoli, respinta la prima soluzione, accolse la seconda, ma poscia, mutata giurisprudenza, è stata costante ad accettare la terza.

La legge belgica, la quale espressamente sanciva la riduzione delle locazioni contenenti anticipazioni non trascritte, aggiungeva: *in conformità dell'art. 1429 del codice civile.*

Questo articolo dispone, che le locazioni fatte dal solo marito dei beni della moglie eccedenti i nove anni, non sono in caso dello scioglimento della comunione obbligatorie, rispetto alla moglie ed ai suoi eredi, che per il tempo, che resta a correre sia dal primo periodo di nove anni, se le parti vi si trovano ancora, sia dal secondo, e così di seguito, di maniera che il

conduttore non ha che il diritto di terminare il godimento del periodo di nove anni, nel quale si trova.

Il codice francese tace del metodo della riduzione, e la scuola è divisa. Nel codice italiano non vi è l'articolo 1429, ma vi è l'equivalente disposizione nell'articolo 493. « Le locazioni fatte dall' usufruttuario per un tempo eccedente i cinque anni nel caso di cessazione dell'usufrutto se non per il quinquennio, che si trova in corso al tempo in cui cessa l'usufrutto, computando il primo quinquennio dal giorno, in cui ebbe principio la locazione, e gli altri successivi dal giorno della scadenza del precedente quinquennio.

Questa disposizione è servita alla Corte di cassazione di Napoli di fondamento alla costruzione della sua dottrina. L'usufruttuario, come il proprietario, hanno il dritto di amministrare e di godere l' immobile: questo *diritto di amministrazione*, nelle locazioni, si è limitato ad un quinquennio, quando il locatore sia un usufruttuario; è esteso ad un novennio, quando il locatore sia proprietario. Se la locazione eccede il limite del dritto di amministrazione, essa non è nulla, ma riducibile, e la riduzione nel caso dell' usufrutto si opera nel modo stabilito dall' art. 493 : niente si dispone della maniera, come debba operarsi la riduzione nel caso di locazione fatta dal proprietario, supposto che questi non avesse la libertà di disposizione, ma quella di mera amministrazione.

Il caso espresso e risoluto, ha detto la Corte, deve servire a risolvere anche il caso omesso secondo il capoverso dell'articolo terzo delle disposizioni generali. È vero, che l'usufruttuario ha facoltà meno estese del proprietario, il quale ha il dritto di amministrazione e di disposizione. Ma si è risposto a questa osservazione che l'eccesso della locazione fatta dal proprietario, come conseguenza del suo dritto di disposizione è, nel rapporto dei terzi, dichiarato inefficace, onde, come esercizio del diritto di amministrazione, dovendo essere ristretto nei termini di essa, la riduzione deve operarsi nella stessa guisa, che la legge espressamente dispone per l'usufruttuario.

Ha proseguito a considerare la Corte « che il proprietario può liberare il conduttore dal pagamento delle pigioni e dei fitti, e cederli ad altri, perchè egli si è il creditore. Se non eccede il triennio, fa, secondo la legge presume, atto di amministrazione; se lo eccede, fa atto di disposizione. Ma se la disposizione libera di questo credito gli è vietata assolutamente, o senza l'adempimento della trascrizione in modo che deve aver luogo, per l' eccesso, la riduzione, rinserrata che sia nei termini di un atto di amministrazione, questa riduzione deve operarsi nello stesso modo che si fa per la riduzione della locazione.

Rispetto all' usufruttuario la necessità della riduzione nasce dal fatto dell' estinzione dell' usufrutto: rispetto al proprietario nasce dal fatto, che questi a riguardo degli acquirenti o dei creditori iscritti non possa esercitare il dritto di disposizione, che *in una forma determinata*, altrimenti dev' essere contenuto nei termini di un atto di amministrazione.

La causa diversa del difetto di dritto di disposizione può servire al legislatore per determinare i limiti dell' atto di ammini-

strazione, ma segnati questi limiti diversi, secondo la causa, che spinge la legge a fissarli, il modo di ricondurre gli atti nei limiti segnati, non può essere che identico.

Ed è questo il ragionamento, che ha dovuto fare il legislatore belgico, quando determinò lo stesso metodo di riduzione delle locazioni e delle anticipazioni delle pigioni e dei fitti eccedenti i limiti dell' atto di amministrazione e per l' usufruttuario e per il propietario.

9. Non ci rimane che a trattar l' ultima quistione, sino a quando cioè possa farsi con effetto la trascrizione delle sentenze e degli atti di liberazione e di cessione.

L' ultimo comma dell' articolo 1942 segna il limite, trascorrendo il quale la trascrizione non ha più alcun effetto. Ond' è, che le sentenze e gli atti dai quali risultano liberazioni o cessioni di pigioni e di fitti non scaduti eccedenti il triennio possono essere con frutto trascritti, finchè non fosse trascritto l' acquisto dell' immobile, o iscritto il credito, o una sentenza o atti, da cui risultassero cessioni fatte a diversa persona, ma finchè questa trascrizione od iscrizione non avvenga, i conduttori o cessionarii sono sempre in tempo di far trascrivere con effetto i loro atti, e le loro sentenze. Se nonchè è da avvertire, che i conduttori, ed i cessionari, anche quando avessero trascritti i loro titoli prima della trascrizione della vendita all' asta, non possono per l' articolo 687 del codice o procedura civile rivolgersi all' aggiudicatario, bensì contendere con i creditori nella sede della graduazione, nella quale gli interessi surrogano le pigioni ed i fitti.

L' aggiudicatario, dovendo pagare gl' interessi sul prezzo, dovrebbe, se avesse a rispettar le anticipazioni e le cessioni, rivalersene sul prezzo e gl' interessi. La riduzione del prezzo andando a danno dei creditori, e del debitore, il vero interesse nelle questioni, che possono riguardare i frutti civili posteriori all' aggiudicazione è dei creditori, e perciò con essi deve contestarsi la lite nella sede della graduazione, nella quale si ha a discutere dell' esistenza del dritto del conduttore o del cessionario, del grado, nel quale si dee collocare, giusta la data della trascrizione, o se abbia ad essere ammesso fra i crediti chirografari.

A questa guisa si è impedito un circolo d' azione, e di regressi tra conduttori, cessionarii, aggiudicatarii, creditori, e debitore, disponendosi, con evidente progresso dell' economia dei giudizii, che la questione si faccia nel luogo più opportuno, nella sede cioè della graduazione.

10. La trascrizione del precetto, se produce l'effetto d'impedire al debitore di alienare l' immobile ed i frutti di esso, lascia ai creditori intero il dritto d' iscrivere sull' immobile pegnorato le ipoteche, ed agli acquirenti o altri aventi dritto reale, o che ad essa sono equiparati per legge, quello di trascrivere i loro contratti.

Se la trascrizione o l' iscrizione creassero o sanassero i vizii del titolo, il debitore avrebbe ad esser capace ad alienare l' immobile, quando si opererebbe la trascrizione o l'inscrizione. Ma la trascrizione, e l'iscrizione non crea nè sana i vizii del titolo; queste due forme son destinate a pubblicare i titoli per farli noti

ai terzi, affinchè costoro non ignorassero i pesi dei quali è gravato l' immobile, ma i titoli continueranno ad essere, com' eran prima della trascrizione o della iscrizione, o nulli, o riducibili, o efficaci. Ond' è, che la trascrizione del precetto, che come nettamente dichiara l'articolo 2085 non produce che il sequestro giudiziale dell'immobile, non impedisce, come avviene per la dichiarazione di fallimento, ulteriori trascrizioni, od iscrizioni sullo stesso immobile. Il vantaggio, che trarrebbe il conduttore, od il cessionario dalla tardiva trascrizione dei lori diritti sarebbe inutile rispetto ai creditori anteriormente iscritti, ma potrebbe essere grande riguardo ai creditori, che non avessero ipoteca, o avendola indugiassero ad iscriverla sino a farsi superare dalla diligenza del conduttore o del cessionàrio. Costoro comparendo nella sede della graduazione avrebbero diritto ad esser collocati sul prezzo, e sugl' interessi col grado della trascrizione in preferenza di tutti i creditori posteriormente iscritti: e se non avessero trascritti i loro titoli sarebbero preferiti per la somma ridotta a tre anni nel modo espresso nel numero settimo, a tutti i creditori, e per il dippiù concorrebbero in contributo con tutt' i creditori chirografarii.

11. Ci siamo studiati, in tre articoli successivi stampati in questa effemeride, d' illustrare tutta la dottrina del codice civile italiano intorno alle liberazioni e cessioni di pigioni e di fitti non ancora scaduti a riguardo dei terzi, che abbiano diritti sull' immobile. Ora non ci rimane che a farne un compendio.

A. Il locatore, può, liberare il conduttore dal pagamento delle pigioni e dei fitti, e cederli ad altri secondo le norme del dritto comune relative alla estinzione, ed al trasferimento dei crediti, purchè sia l'atto anteriore alla trascrizione del precetto.

B. Le liberazioni e le cessioni di pigioni, e di fitti non scaduti per un termine non maggiore di tre anni, sono eziandio efficaci, senz'altre formalità che quelle del dritto comune, rispetto agli acquirenti, ed a'creditori ipotecari, sebbene costoro fossero iscritti sull' immobile anteriormente all' atto di liberazione o di cessione: hanno insomma effetto, *erga omnes*.

C. Le liberazioni e cessioni di pigioni e di fitti non scaduti per un termine maggiore di tre anni, non hanno veruno effetto rispetto agli acquirenti, ed a'creditori ipotecari iscritti se non sieno trascritte di guisachè la *preferenza* tra essi è determinata dall'anteriorità della trascrizione e della iscrizione.

D. La trascrizione delle cessioni e delle pigioni non è impedita dalla trascrizione del precetto, e può farsi con effetto sino alla trascrizione della sentenza di vendita. Questa scioglie gli atti delle liberazioni, e delle cessioni, qualunque sia la durata delle pigioni, e dei fitti, ed ancorchè fossero trascritti convertendosi il diritto del conduttore e del cessionario in quello di domandare nella sede della graduazione il valore del contenuto nell' atto di liberazione, o cessione.

In questa sede avrà luogo a loro favore la prelevazione, l'ammissione del grado o ilcontributo, secondo che si sia nei diversi casi espressi nelle lettere B e C.

E. Il compratore all' asta ha diritto di esigere dal condutto-

re, dal dì della vendita, le pigioni ed i fitti, sebbene sieno stati anticipati, o ceduti, ad eccezione del caso, che le anticipazioni fossero state fatte secondo la consuetudine.

F. Se le liberazioni e cessioni di pigioni e di fitti non scaduti per un termine maggiore di tre anni non sieno state trascritte, gli acquirenti, ed i creditori ipotecari che abbiano trascritto, o iscritti i loro titoli, possono domandarne la riduzione.

Questo diritto negli acquirenti nasce nel dì, nel quale sono loro dovute le pigioni ed i fitti, e nei creditori ipotecarii nel dì della trascrizione del precetto.

G. La riduzione si opera nel modo stesso, che avviene la riduzione della locazione secondo l' art. 493 colla sola differenza, che nel caso di estinzione di usufrutto, il computo ha luogo da quinquennio in quinquennio, mentre la riduzione degli anni delle liberazioni e de'fitti succede da triennio in triennio.

H. Il proprietario può liberamente alienare i frutti nati e nascituri dal suo fondo separatamente dalla proprietà; e la convenzione debb'essere eseguita da lui e da'suoi eredi, ma coloro, che acquistano diritti sull'immobile, non son tenuti a rispettare l'acquisto che siesi fatto de' frutti nascituri, nè degli alberi di alto fusto, i quali sono parti sostanziali del fondo: possono essere però astretti a permettere l'esecuzione degli acquisti dei frutti pendenti dei tagli maturi delle selve cedue e de'tagli regolari di alberi di alto fusto, fatti anteriormente alla trascrizione del precetto, perchè sono considerate queste alienazioni, come atti di mera amministrazione.

GIUSEPPE MIRABELLI